

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون العام
المرجع:.....

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري

ميدان الحقوق والعلوم السياسية

التخصص: القانون الإداري

تحت إشراف الأستاذ(ة):

بونوة دوبي جمال

الشعبة: القانون العام

من إعداد الطالب(ة):

فرحون ابتسام

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ(ة) بن عبو عفيف رئيسا

الأستاذ(ة) بونوة دوبي جمال مشرفا مقررا

الأستاذ(ة) درعي العربي مناقشا

2020/06/23

السنة الجامعية: 2020/2019

كلمة شكر

الى من بلغ الرسالة وادى الأمانة ونصح الأمة إلى نبي الرحمة ونور

العالمين سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم

نحمد ونشكر الله الواحد الأحد الذي أنعم علينا بنعمة العلم والعقل و اهدنا
بالعزيمة والإرادة لإتمام هذا العمل نحمدك يا رب حمدا يليق بمقامك وجلالك

العظيم

جرت العادة أن يكون وراء كل إعداد بحث أشخاص منهم من ساهم بنصح
والإرشاد والبعض بالتوجيه ومن باب الجميل عملا.

"اللهم انفعنا بما علمتنا وانفع غيرنا بعملنا"

أتوجه بالشكر الجزيل للأستاذ والدكتور الفاضل "بونوة" الذي تفضل
بالإشراف على بحثي المتواضع هذا ولم يبخل علي بأي نصيحة .

إهداء

أهدي ثمرة جهدي إلى كل من ساهم بتشجيعي سواء من قريب أو بعيد

أهديه إلى جدتي التي ربّنتي ولم تبخل على بأية نصيحة

أطال الله في عمرها

أهديه إلى أمي التي ساندتني في حياتي

أهديه إلى أبي وأخي عبد الرؤوف وأختي يمينة

أهديه إلى كل عائلتي

إلى خالي الكريم والعزيز محمد

وأخوالي

إلى صديقاتي .

المقدمة

إن حق الملكية مقدس ومكرس دستوريا تستند الحياة المدنية على القوانين المتعلقة بالثروة وتبادلها وتحتل الملكية المرتبة الأولى في سلم اهتمام المجتمع، ويمكن القول بأن نظام الملكية كنظام الأسرة من حيث الضرورة والحيوية، ولذلك تعتبر قواعد الملكية ي جميع القوانين ذات أهمية كبرى.

وقد كانت الملكية العقارية عبر العصور أهم مصدر للصراع ومرت من مرحلة الحق المطلق إلى مرحلة الوظيفة الاجتماعية، وهي تتجه نحو أن تكون واجبا على الشخص، أي أن حق الملكية يتجه الى الزام المالك بصفته مالكا بأداء خدمات للمجتمع ولا يحمي حقه إلا بقدر ما يؤديه من خدمات.

ظهرت فكرة المصلحة العامة أو النفع العام لتكريس المفهوم الجديد كاستثناء يمنح حق التملك للإدارة، ولذلك ظهر ما يسمى بحقوق الارتفاق الإدارية، وهي ليست ذات حقوق الإرفاق المدنية لعدم وجود عقار مرتفق تملكه الإدارة ، بل هي مجرد تكاليف لأغراض المنفعة العامة.

ثم تطورت حقوق الارتفاق الإدارية بتطور الدولة ووصلت إلى حد فرض القيود القانونية على الملكية، حيث وصلت هذه القيود إلى الاستيلاء المؤقت علي العقارات ونزع ملكيتها، واستقر ذلك في الفقه والقضاء على أنه من امتيازات السلطة العامة، وأصبحت الدساتير تقر بحق الدولة في نزع الملكية للمنفعة العامة وتنظم نزعها عن طريق القوانين التي تصدرها.

وتعتبر الجزائر من الدول التي ساءرت هذا التطور، فبعد ان كان القانون المدني الجزائري في المادة 677 ينص على حق المنزوع ملكيته في تعويض منصف وعادل خطأ خطوة أخرى إلى الأمام حيث نص في الدستور القديم 1976 والجديد 1996 على أن يكون التعويض العادل والمنصف قبليا أو مسبقا بنص المادة 20 من دستور 1996.

لقد عرف نزع الملكية للمنفعة العامة في الجزائر ثلاث مراحل:

-مرحلة تطبيق القانون الفرنسي قبل الاستقلال وبعده حيث كان يطبق على نزع الملكية بعد الاستقلال، ونظرا للامتداد التشريعي المنصوص عليه في الأمر 57/62 المؤرخ في:

31 ديسمبر والقاضي بامتداد التشريع الفرنسي وسريانه في الجزائر باستثناء ما يمس بالسيادة الوطنية، فإن الأمر المؤرخ في 23 أكتوبر 1958 المتضمن نزع الملكية هو الذي كان مطبقا في الجزائر، حيث كان إجراء نزع الملكية في ظل هذا الأمر يمر بمرحلتين:

مرحلة إدارية، وأخرى قضائية، فالقاضي هو الذي يصدر أمرا بنزع الملكية.

-ثم المرحلة الثانية وهي تطبيق القانون الجزائري ذو الطابع الاشتراكي وهو الأمر رقم 48/76 المؤرخ في 25 ماي 1976، الذي أعطي للإدارة سلطة مطلقة في النزع والتعويض.

-ثم المرحلة الثالثة: وهي ما بعد صدور القانون الجديد رقم 11/91 الصادر في 27 افريل 1991، الذي اعاد ربط نزع الملكية بفكرة المنفعة العامة التقليدية، وقد نص في المادة الأولى منه على أن نزع الملكية يتم بعد التعويض القبلي العادل والمنصف، وبذلك يكون قد تجاوز المادة 677 من القانون المدني التي لم تكن تشترط أن يكون التعويض قبليا أو مسبقا، وقد أكد هذا التوجه الدستور الأخير لسنة 1996 في المادة 20 منه والتي تنص على ان نزع الملكية لا يتم إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض قبلي عادل ومنصف.

وتظهر أهمية نزع الملكية في أنه أسلوب قانوني يمكن الإدارة بصفة استثنائية، وفي وقت مستعجل من الحصول على ملكية الأموال، حتى لا تتعطل غايتها الأساسية في ضمان سير المرافق العامة، وتحقيق المنفعة العامة بسبب عدم امتلاكها للملكيات اللازمة أو رفض الأفراد تمكينها برضاهم من ممتلكاتهم، أو كبهم للإجراءات لمغالاتهم في مقدار التعويض.

ويجد مبدأ التعويض عن نزع الملكية تأسيسه الفقهي على مبدأ مساواة الجميع أمام القانون، ذلك أن عملية نزع الملكية يستفيد الجميع ككل، الأمر الذي يقضي أن لا يتحمل المالك المنزوع

ملكيتة وحده تبعية هذه العملية، لذا كان من الواجب تحمل شيء من الضرر جراء نزع ملكيته مع تقدير حقه في التعويض لجبر الضرر ولا يؤدي إلى الإثراء بلا سبب.

ولقد تضمن القانون رقم 11/91 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 91-11 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العمومية، إجراءات ومعايير تقدير ودفع هذا التعويض، ونظم مسألة المنازعة في تقدير الإداري للتعويض له، ويقصد التوصل إلى تقدير تعويض عادل ومنصف حدد التشريع الساري ضوابط تقدير هذا التعويض بشكل يضمن لصاحب العقار أو الحق العيني المنزوع ملكيته تعويض عن كل ضرر لحقه وكل ما فاتته من كسب على أن لا يمنح المعني تعويضا أكثر مما يستحقه والموصل إليه باستعمال قواعد ومعايير دقيقة.

ولضمان عدم نعسف الإدارة في تقدير هذا التعويض ضمن المشرع لكل من المعنيين في حالة ما إذا لم يرضوا بالتعويض المقترح عليهم من طرف الإدارة النازعة للملكية حق رفع الدعوى أمام القضاء المختص لطعن أمام التقدير المقترح للمطالبة بالإجراء تقييم آخر يتولى القاضي بصفته مراقبا لكل الإجراءات عملية نزع الملكية وحاميا للملكية الخاصة بتقديره.

مبررات اختيار الموضوع:

مبررات ذاتية: إن اختيارنا لهذا الموضوع كان بدافع التحليل للوصول وإيجاد صيغة توفيقية بين ما تقتديه المنفعة العامة وما تقتديه حقوق الأفراد في الملكية.

مبررات موضوعية: يعد موضوع الدراسة من الموضوعات التي يهتم بها القانون الإداري والذي يعد مجالاً لتخصصنا ماستر إداري فضلا على أنه يتعلق بتحديد علاقة كل من الفرد والدولة بتملك الأموال.

الهدف من الدراسة: ان دراسة هذا الموضوع تهدف الى محاولة التعريف بحقوق و التزامات أطراف المعادلة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة و السلطات القانونية الممنوحة للإدارة

للمساس بحق الملكية الخاصة لهدف تحقيق المنفعة والضمانات القانونية التي يتمتع بها الملاك والتي تقتديها الحماية القانونية المعلنة في أكثر من نص للملكية الخاصة.

صعوبات الدراسة:

كما لا يفوتني ان أشير الى هذه الدراسة لهذا الموضوع أثرت عليها عدة صعوبات، منها
النقص الملحوظ في المراجع الوطنية المتعلقة به

وأيضاً نتيجة للحادثة الحالية والواقع المتعايش معه حالياً وهو مرض فيروس كورونا الذي كان
السبب وراء غلق كل الجامعات والمكتبات وغلق كل منافذ المراجع .

ومن هذا المنطلق نطرح التساؤل التالي:

ماهي الإجراءات القانونية المتبعة لنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة ؟

ما هو دور القضاء من المنازعات المثارة أمامه ؟

هل وفق المشرع الجزائري في تقدير التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة ؟

منهج الدراسة:

-المنهج الوصفي وهو المنهج الغالب والأكثر استعمالاً لها في الدراسة وذلك من اجل سرد
مختلف المراحل المتعلقة بعناصر البحث

-المنهج التاريخي المقارن

وسنعالج الموضوع في فصلين: الفصل الأول وهو الأملاك العقارية المطلوب نزع ملكيتها في
التشريع الجزائري.

والفصل الثاني: المنازعات القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية الخاصة في التشريع
الجزائري.

الفصل الأول الأحكام العقارية المطلوب نزع ملكيتها في التشريع الجزائري.

الفصل الأول:**الإحكام العقارية المطلوب نزع ملكيتها في التشريع الجزائري**

اصبح نزع ملكية العقار لعموم المصلحة في اي بلد يشكل ظاهرة حضارية في العصر الراهن وذلك لتحقيق مصالح الخلق الضرورية في اعقاب تغير وجوه التعايش و ظهور المخترعات لتسهيل سبل التعايش و توفير متطلبات الشريحة الكبرى من المجتمع و نحو ذلك من المصالح ، كما تمتاز المصلحة العامة من المصلحة الخاصة بالشمول و عموم النفع فلذا كانت اولي بالتقديم ،سواء كان عمومها لأهل بلد او حي، او اقليم او مملكة من الممالك ،وكلما كان اتساع نفعها كان تحقيقها ورعاية تحصيلها الزم و اولي من اي مصلحة فردية او جماعية ضيقة

وتلجأ الادارة أحيانا في سبيل تحقيق هذه المصلحة العامة و التي في الغالب تكون عبارة عن انشاء مشاريع اقتصادية و اجتماعية كبرى كمد الطرق و انشاء المستشفيات والمساجد وكل ما له منفعة عامة

للأفراد، الى اصدار قرارات ادارية تنقل بموجبها ملكية الغير ، او الملكية الخاصة للأفراد الي رصيدها العقاري وتعد قرارات نزع الملكية للمنفعة العامة التي تتخذ في اطار اجراءات ونصوص القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية و تطبيقات القرارات الادارية الناقلة للملكية العقارية¹

وقبل التكلم عن تقدير التعويض يجب تحديد الاملاك و الحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها و تحديد هوية مالكيها في (المبحث الاول) تقييم الاملاك والحقوق العينية المطلوب نزع ملكيتها في (المبحث الثاني)

¹ بكر بن عبد الله أبوزيد، الثامنة في العقار للمصلحة العامة ، دار الامام النشر المملكة العربية السعودية، سنة 1998

المبحث الأول:

تعريف الاملاك و العقارات المطلوب نزع ملكيتها مع تحديد مالكيها في التشريع الجزائري

لذا أقر المشرع اجراء مرحلة أولية تسبق عملية النزع سماها [التحقيق الجزئي] كما قد ألزمت المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27 جويلية 1993، و المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، الوالي المختص اقليميا ان يقوم في ظرف خمسة عشر يوما تسري من تاريخ نشر القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية، بإصدار قرار تعيين محافظ محقق 1

يختار بين الخبراء العقاريين المعتمدين لدي المحاكم قصد اجراء تحقيق جزئي و هي المرحلة التحضيرية و التي تتم من خلالها تحديد و حصر الحقوق العقارية المعنية بنزع الملكية و هوية مالكيها، ويتم اجراء التعيين في شكل قرار اداري بشأنه في ذلك شأن كافة المراحل التي تمر بها العملية² وينتهي التحقيق الجزئي بوضع المحافظ المحقق خطط جزئي للملكيات المراد نزع ملكيتها

حيث قسمت هذا المبحث الى مطلبين ،تحديد الاملاك و العقارات المطلوب نزع ملكيتها في التشريع الجزائري (كمطلب أول) و تحديد الملاك و أصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتهم (كمطلب ثاني).

¹ انظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المؤرخ في 27 جوان 1993 يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 17 أفريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ،ج، ر، ج، ج، عدد 51، صادر في اوت 1991، متمم بالمرسوم التنفيذي 08-202 المؤرخ في 07 يوليو 2008 ،ج، ر، عدد 39 صادر في 2008/07/13

² وناس عقيلة ،النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ،قانون الاداري ،كلية الحقوق والعلوم ، ق جامعة- باتنة 2006 ص86

المطلب الأول

تعريف الاملاك و العقارات المطلوب نزع ملكيتها في التشريع الجزائري

لا ترد عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية الا على العقارات و الحقوق العينية، وهو موضوع نزع الملكية للمنفعة العامة يرد على العقارات والحقوق العينية، وهو ما نص عليه المشرع الجزائري في المادتين 2 و3 ومن القانون رقم 91-11

وكذا المادة 677 من القانون المدني، فهذه العملية لا ترد على المنقولات ولا العقارات بالتخصيص باستثناء المنقولات اللصيقة بالعقار و التي لا يمكن نزعها دون ائلاف، فهي تخضع لنفس قواعد نزع العقار ويتم التعويض عليها كذلك¹

الفرع الأول

العقارات المطلوب نزع ملكيتها في الجزائر

بناء على ما ورده المشرع في نص المادة 166 من القانون المدني، ورجوعا الي ما جاء في المادتين 2 و1 من القانون رقم 91/11 فاعن اجراء نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية يرد فقط على الملكية العقارية حق الانتفاع وحق الارتفاق التابعة للأفراد دون المنقولات تنص المادة 683² من القانون المدني [كل شيء مستقر بخيره وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل عدا ذلك من شيء فهو منقول غير ان المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصدا على خدمة هذا العقار او استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص]

ويتبين من نص المادة المذكورة أعلاه ان المشرع الجزائري في الفقرة الأولى قد عرف العقار فقط دون ان يعرف المنقول، اما في الفقرة الثانية من نفس المادة فقد اوردت لنا حكما اخر ان

¹ أنظر مادة 677 من الامر رقم 75-558 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، يتضمن قانون المدني المعدل و المتمم ج، ر،

ج، ج، عدد الصفحات 78، صادر في سبتمبر 1975

² أنظر المادة 683 من رقم 75-58 يتضمن القانون المدني.

بعض المنقولات تعتبر من قبيل العقارات اذا وضعها مالك العقار فيه وخصصها لخدمته ونتيجة لذلك تسمى عقارات بالتخصيص¹

ويقصد به كل منقول يضعه صاحبه في خدمة عقار يملكه ويرتبط بهذا العقار بحيث لا يمكن نقله او فصله عنه دون تلف ومثال ذلك الآلات الزراعية، المخازن، الآبار، المواشي، بيوت الفلاحين فجميعها تابعة لأراضي زراعية ، وتعتبر عقارات وامثالا لقاعدة الفرع يتبع الاصل.

ليس هناك ما يمنع ان يشمل نزع الملكية العقارات بالتخصيص لأن الهدف الأساسي: لا يمنع استخدام نزع الملكية لفائدة شخص عادي يساهم في تحقيق احدي خدمات المرفق العام وبهذا وبالنظر الى التطور الحديث للمنفعة العامة وكذا التطور التي احدثه القضاء الفرنسي حيث ان نزع الملكية لأهداف مالية غير مشروطة بشرط ان لا يكون الهدف المالي وهو الهدف الدافع الوحيد .

الفرع الثاني

الحقوق العينية العقارية المطلوب نزع ملكيتها في التشريع الجزائري

الحقوق العينية هي قدرات او امكانيات او مزايا او سلطات مباشرة، يقرها القانون لشخص معين على شيء محدد بذاته او اشياء محددة بذواتها فيستطيع صاحب الحق بماله من قدرة مباشرة على الشيء ان يستعمل حقه القانوني على ذلك الشيء بدون وساطة شخص اخر لان سلطته مباشرة²

الحقوق العقارية هنا هي الحقوق العينية الاصلية والتي نظمها القانون المدني وحددها على سبيل الحصر وهي تنقسم الى حقوق عينية وهي (حق الملكية، حق الانتفاع، حق الاستعمال، حق السكن وحقوق الارتفاق)

¹ أنظر المواد 674 الى 1001 من الأمر رقم 75-58 يتضمن القانون المدني.

² إسحاق إبراهيم منصور، نظريتنا القانون والحق وتطبيقاتها في القانون الجزائري ، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون الجزائر ، 2005، ص 29.

والحقوق العقارية التبعية المتمثلة في (الرهن، الهن الرسمي، الرهن الحيازي، حق التخصيص، وحقوق الامتياز) فهذه الحقوق تعتبر اموالاً عقارية طبقاً لمادة 684 من القانون المدني الجزائري والتي تنص « يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار، بما في ذلك حق الملكية وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار »

وتكون الحقوق العينية قابلة للاكتساب بالطرق الجبرية كنزع الملكية والاستلاء كما يمكن نزع الحقوق العينية العقارية الواردة على عقار دون نزع ملكيته باستثناء حق الارتفاق، اذ يمكن للدولة انشاء حق الارتفاق، على العقارات المملوكة ملكية خاصة دون الالتجاء الى طريق نزع الملكية مثال ذلك شق القنوات من اجل تمرير الانابيب للغاز او صرف المياه حيث تنشئ الدولة في هذه الحالات حق ارتفاق عام¹ اما حقوق الارتفاق التي يمكن ان تكون موضوع نزع الملكية فهي لا تتم الا مع نزع العقار، فحق الارتفاق التي يمكن ان تكون موضوع نزع الملكية فهي لا تتم الا مع نزع العقار، فحق الارتفاق هو الحق من العيني العقاري الوحيد الذي يتطلب الغاءه او نزعه من طرف الادارة (نزع ملكية العقار)، وبعد نزع الملكية الخاصة فإن حق الارتفاق التي كانت على العقار تزول²

الفرع الثالث

اختصاصات المحافظ المحقق في تحديد العقارات من أجل نزع الملكية

إن الهيئة المستفيدة من عملية نزع الملكية هي التي تحدد موقع إنجاز المشروع وعلى أساس هذا التحديد ينتقل المحافظ المحقق لتعيين المكان بغرض إنجاز مخطط جزئي، يحدد فيه الموقع الذي حددته الهيئة المستفيدة لإنجاز المشروع بحيث يتضمن هذا المخطط مجموع الملكيات الواقعة في حدود موقع المشروع ومساحتها وحدود طبيعة الملك فيها.

¹ وناس عقيلة، المرجع السابق، ص 19

² عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية، المجلد 09، منشورات الحلبي

الحقوقية، بيروت لبنان 1996، ص. 1130.

غير أن المادة 14 من المرسوم التنفيذي 93-186¹ قد أعى المحافظ إعداد هذا المخطط الجزئي في حالة ما إذا كانت المعنية قد تم مسحها، كما يقوم المحافظ المحقق بتحديد المواصفات والخصائص الفيزيائية و الاقتصادية وكذا القانونية، التي يتميز بها كل عقار مطلوب نزع ملكيته فيقوم بتحديد طبيعة العقار المعني وتصنيفه فهو إما ان يكون أرضا فلاحية او مبنية او معدة للبناء، تم يقوم المحقق بتحديد محتوياتها، فإذا كانت مثلا أرضا فيحدد نوعية التربة ونوع الزراعة المقامة على هذه الأرض وطريقة السقي.... إلخ أما إذا كانت أرضا مبنية فيقوم بوصف البناءات المشيدة وتحديد المساحة المبنية وعدد الأدوار ،سنة البناء ، وصف حالة البناء أما إذا كانت نزع الملكية لا يمس إلا جزء من العقار فقط فيجب على المحافظ المحقق أن يحدد في مخطظه مجمل الملكية ويبرز الجزء الذي سيخصه النزع، ثم ذكر طبيعته ومشملاته

إن هذه العوامل والمعايير التي تحتاجها إدارة الأملاك الوطنية من أجل تقدير هذه الأملاك بصورة عادية

المطلب الثاني

تعريف الملاك وأصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتهم في التشريع الجزائري

تلعب عملية تحديد قائمة أسماء الملاك وأصحاب الحقوق، دورا مهما في إجراءات نزع الملكية وفي التعويض في شكل خاص، إذا أن هذه العملية تقوم بتحديد هوية المالكين وأصحاب الحقوق المراد نزع ملكيتهم بعد التحقق من المستندات والتصريحات المقدمة للمحتفظ تمنح للشخص الوارد في هذه القائمة الحق في التعويض عن نزع عقاره أو حقه العيني²، وكذا تجعل له الصفة في رفع دعوى المنازعة في التقويم الإداري لملكه او الحق العقاري المنزوع منه.

¹ أنظر المواد، و2 14 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186، يحدد كليات تطبيق القانون رقم 91-11 المرجع السابق.

² أنور طلية، نزع الملكية للمنفعة العامة، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2006، ص 60.

نظرا لهذه، اشترطت السلطة التنظيمية في نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي 93-186 المذكور أعلاه أن تتم عملية التحقيق الجزئي حضوري¹ بمعنى أن يقوم المحافظ المحقق بمهامه في حضور الجميع الملاك وأصحاب الحقوق، لهذا الغرض اشترطت الفقرة الثانية من المادة 17 من القانون رقم 91-11 وكذا المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 أن يتم نشر قرار تعيين المحافظ المحقق في الجريدة الرسمية أو في مدونة القرارات الإدارية الخاصة بالولاية وذلك حسب الحالة، وأن يعلق في مقر البلدية التي يقع فيها الملك المطلوب نزع ملكيته. كما يبلغ ذوي الشأن بقرار التعيين و الذي يتضمن كذلك اسم المحافظ المحقق و تحديد الأماكن و الأيام والتي يقوم بها بتلقي التصريحات والمعلومات الخاصة بالأماكن والملاك معا ويقع على عاتق الملاك وأصحاب الحقوق الحضور أمام المحافظ المحقق في موقع المشروع بغرض الإرشاد على ممتلكاتهم و حقوقهم وكذا تقديم الوثائق والمستندات التي يحوزونها، والتي يريدون عن طريقها إثبات ملكيتهم للعقارات والحقوق المطلوب نزع ملكيتها للمنفعة العمومية² وحتى يحدد المحافظ المحقق قائمة بأسماء واصحاب الحقوق يجب عليه ان يفحص المستندات القانونية المثبتة للملكية وذلك بالنسبة للملاط الذين يحزون وثائق تثبت ملكيتهم(الفرع الأول) وفي حالة وجود حائزين او مشتغلين لا يحوزون سند ملكيتهم.

الفرع الأول

اختصاصات المحافظ المحقق في تحديد العقارات من اجل نزع الملكية

في هذه الحالة يتولى المحافظ المحقق الاطلاع على هذه الوثائق والمستندات وفحصها حتى يستخلص منها النتائج التي تفيد في تحقيقه ، ويتأكد من ان الوثائق والمستندات المقدمة له مقبولة في إطار التشريع المعمول به لإثبات حق الملكية لها كالدفاتر العقارية مثلا، وعقد البيع ، الوصية، عقد الشهرة والعقود الإدارية الناقلة للملكية وكذا الأحكام القضائية... إلخ، ليقوم

¹ أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91-11 ، المرجع السابق

² أنظر المادة 17 ، الفقرة الثانية من القانون رقم 91-11 المتضمن نزع الملكية أجل المنفعة العمومية، وكذا المادة 12 من

المرسوم رقم 93-186 ، يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91-51 .

بعدها وبالتعاون مع المحافظ العقاري بالتأكد من ان المستندات المقدمة له تعكس الوضع الراهن للإملاك وبأن هذه الممتلكات لم تعرف اي تعديل بما يخص مالكيها، بمعنى اخر يتأكد من ان صاحب السند هو المالك الحالي للعقار او الحقوق العينية ولم يتصرف فيها.

ويهدف كذلك هذا الإجراء بحسب المادة 17 من المرسوم التنفيذي 93-186 الى إعلام المحافظ المحقق بمجمل الأعباء الموجودة على الملكية كحقوق الرهن او الارتفاق¹

الفرع الثاني

اختصاص المحافظ المحقق في حالة وجود حائزين او مستغلين لا يحوزون سندات ملكيتهم

ان المحافظ المحقق يقوم بتلقي تصريحات مشتغلين هذه العقارات او حائزيها المعنيين في عين المكان، وذلك بغرض تحديد الصفة التي يشتغلون بها هذه العقارات وذلك الي جانب تحديدهم للعقار الدين يحوزونه او يشتغلونه ومشمولاته وطبيعته ومساحته ويدعمون هذه التصريحات بتقديم وثائق تثبت حالتهم المدنية وكذا تقديم شهادات مكتوبة وموقع عليها من شخصين ومصادق على التوقيع من طرف مصالح البلدية يشهدون فيها ان المصرح شخصيا او خلفه العام او الخاص قد العقار المعنى او اشتغله خلال مدة معينة يحددونها، كذلك عليه ان يدعم تصريحاته بوثائق إدارية او شهادات جبائية تثبت استغلاله او حيازته للعقار المعني²

واضافت المادة 20 من نفس المرسوم التنفيذي ان المحافظ المحقق، يقوم بتلقي أيضا تصريحات من شأنها أن تحيطه بالوضعية القانونية للعقارات في موضوع التحقيق³

وبعد تلقيه لكل المعلومات، يبدأ بمرحلة التأكد من صحة التصريحات التي يحصل عليها في الميدان، ومن أجل هذا فإنه يقوم بالاتصال بمديرية مسح الأراضي وذلك بقصد معرفة ما إذا جميع المخططات و السندات الملكية و السجلات، فله ان يطلع على البطاقات العقارية لمعرفة

¹ الوافي كمال، حقوق المالك إتجاه الإدارة النازعة الملكية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قانون إداري كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2004، ص01.

² الوافي كمال، المرجع السابق، ص 26.

³ أنظر المادة 20 من المرسوم ، التنفيذي رقم 93-186 ، يحدد كليات تطبيق القانون رقم 91-11، المرجع السابق.

المالك الحقيقي للعقار المعني، التي عرفها العقار المعني، وعلى المحافظ المحقق كذلك التأكد المحافظ المحقق، يصرح بعد الانتهاء من إجراء التحريات التي قام بها بأن العقارات المعنية هي أراضي ملك، حتي يتمكن من منح صفة المالك المنزوع ملكيتها للشخص الذي تتوفر في حيازته شروط الحيازة طبقا لما هو مقرر في القواعد العامة.

اي ان تكون حيازته هادئة ومستمرة وعلانية ولا يشوبها لا إكراه ولا غموض حتي يكون له الحق عن نزع الملكية¹

وتجدر الإشارة أن نزع الملكية لا يمس إلا الأمالك الخاصة، أما الأمالك التي تدخل ضمن الأمالك الوطنية فلا يمكن ان تكون محلا لنزع الملكية للمنفعة العمومية سواء كانت أمالك وطنية عامة أو أمالك وطنية خاصة² وهذا ما تضمنته المادة 12 بالفقرة الثانية وكذا المادة 03 من قانون 30-90 التي ينص على أنه (عملا بالمادة 12 من هذا القانون تمثل الأمالك الوطنية العمومية الأمالك المنصوص عليها في المادة الثانية السابقة التي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها) مما يجعل هذه الأمالك قابلة للتصرف فيه

وعندما ينتهي المحافظ المحقق من إعداد مخطط جزئي للأمالك المطلوب نزع ملكيتها وكذا بوضع قائمة بأسماء الملاك وأصحاب الحقوق عليها تحرير محضر مؤقتا يقيد فيه استثناءاته الأولي ويذكر فيه التصريحات والأقوال التي جمعها و المعلومات التي تحصل عليها، ثم يقوم بإشهار نسخ لهذا لهذا المحضر المؤقت وكذا المخطط الجزئي، بعد ان يصادق على مطابقتها الأصل وذلك لمدة خمسة عشر يوما في أماكن مرئية وميسورة للوصول إليها من الجمهور وذلك في مقر البلدية والولاية المعنيتين إقليميا، وداخل مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري والأمالك الوطنية وفروعها ومكاتبها كل منها في تراب الولاية.

¹ الوافي كمال، المرجع السابق ، ص27.

² أنظر المادة 689 من الأمر رقم 75-58 يتضمن القانون، مرجع سابق .

وخلال هذه المدة يجوز لكل شخص أن يحصل على معلومات إضافية لدى المحافظ المحقق وأن يرفع إليه جميع الطلبات أو المنازعات المتعلقة بالحقوق العينية العقارية ذات الشأن، ويتعين كذلك خلال نفس الفترة على المسؤولين في إدارة أملاك الدولة وفي البلدية أن يخبروا المحافظ المحقق بالحقوق التي تمتلكها الدولة والجماعات المحلية في تلك المنطقة، وبعد انقضاء هذه المهلة، ينتقل المحافظ من جديد إلى عين المكان فإذا ما وصل إلى إيجاد حلول للمنازعات أو الاعتراضات، فيعمل بهذه الحلول ويحرر محضرا نهائيا يقيد في استنتاجاته النهائية التي تعد على أساسها قائمة العقارات.

المحقق يستند فيها إلى المخطط الجزئي، مبينا بالنسبة لكل عقار حسب الحالة هوية مالكة وفي حالة ما إذا لم يتوصل إلى إيجاد حلول للمنازعات و الاعتراضات فيقوم بنفس المهمة و يحرر محضرا نهائيا يحدد فيه العقار لكن هوية المالك تبقى بدون تحديد¹

وعليه فإن المنازعات المختصة لا تقف حجرة عثرة في طريق إنجاز التحقيق بسبب تحديد المطالبين بملك معين أو بحق من الحقوق فيه أو عدم تحديد هوية المالك أو صاحب الح

¹براحلية زويبير ، المرجع السابق، ص22

المبحث الثاني

خصائص نزع الملكية وتقييم الأملاك المطلوب نزع ملكيتها في التشريع الجزائري

باعتبار أن الملكية الخاصة مضمونة بحكم الدستور الجزائري حسب المادة 22 التي تنص (لا يتم نزع الملكية الا في إطار القانون، ويترتب عليه تعويض عادل ومنصف) والملاحظ من خلال استقراءنا لنص المادة 22 ان المؤسس الدستوري في تعديل الدستور الجديد استغنى على التعويض القبلي عكس دستور 1996 حسب المادة 20 منه، وكذا ما أكدته كذلك المادة الأولى من قانون رقم 91-11 بنصها على أنه (عملا بالمادة 20 من الدستور، يحدد هذا القانون نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية وشروط تنفيذه و الإجراءات المتعلقة به وكيفيات التعويض القبلي والعادل والمنصف)¹ وتكريسا لهذا المبدأ الدستوري، نصت المادة 677 الفقرة الأولى من القانون المدني الجزائري "لا يجوز حرمان اي أحد من ملكيته، إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون، غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها، ونزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل"²

حيث قسمنا هذا المبحث الي مطلبين ، المطلب الأول خصائص نزع الملكية والمطلب الثاني تقييم الأملاك المطلوب نزع ملكيتها

¹أنظر المادة 20 من الدستور 1996 المعدل في 2008 التي تقابلها المادة 22 من التعديل الدستوري الجديد 2016.

² نستنتج أن المؤسس الدستوري استغنى في المادة 22 عن التعويض القبلي عكس المادة 20 أين استبقى على التعويض القبلي ونرى أيضا هناك تعارض في المادة الأولى من رقم 91-11 الذي يتماشى مع دستور 1989 أي تعديل 2008 عكس الدستور الجديد 2016 أي هناك تعارض بين النص الدستوري والنص التشريعي.

المطلب الأول

خصائص نزع الملكية في التشريع الجزائري

تعتبر آلية نزع الملكية للمنفعة العمومية احدي الوسائل او الطرق او الأليات المعتمدة من طرف الدولة لتكوين رصيد عقاري مهم للقيام بالمشاريع الاقتصادية والاجتماعية¹ فهي وسيلة او اجراء مشروع وهادف الى تحقيق منفعة عامة تكسب من خلاله الدولة اوعية عقارية تستخدمها في تجسيد مشاريعها سواء على المستوى الاقتصادي او الاجتماعي

حيث انه من خلال دراسة نصوص القانون 91-11 مؤرخ في 27 ابريل سنة 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية نستنتج أن آلية نزع الملكية للمنفعة العامة تعتبر طريقة استثنائية كقطة اولى ، لأن الطريق الأصلي يكون بطريق الاقتناء التي تخضع للقانون العام، كالعقد، التبرع، التبادل، التقادم والحيازة.

الأصل أن تقتني الدولة لاستفاء حاجياتها وتجسيد مشاريعها الاجتماعية و الاقتصادية للأحكام العقارية التي تريد تملكها حسب القاعدة العامة في التعاملات عن طريق العقد ورضا الأطراف، الذي يلعب التفاوض دورا كبيرا في الحصول علي اتفاق برضي الطرفين أو الأطراف المتفاوضة.

إلا أنه استثناء عن هذه القاعدة العامة، ونظرا لطبيعة غرض العملية المتعلقة بالمنفعة العامة، ولفشل محاولة الاقتناء بالتراضي، فتلجأ الإدارة بصفة استثنائية الى اجراءات نزع الملكية .

¹-العربي محمدي طالب باحث في كلية الحقوق، أكدال بالرباط، وحدة القانون المدني المعمق، أنترنت ص 13.

الفرع الأول

طريقة استثنائية لتقييم الأماكن المطلوب نزع ملكيتها

ترجع الطبيعية الاستثنائية لعملية نزع الملكية إلى درجة الخطورة التي شكلها على الملكية الخاصة وحق التملك المكفول شرعا ودستوريا، ولذلك فقط أحاطها المشرع بقيود يجب احترامها ومراعاتها قبل الشروع فيها، أي الإدارة لا تلجأ إلي هذه إلا بعد استنفاد كل الطرق الودية القانونية الإيجابية وهذا طبقا للمادة 26:

يتم اقتناء الأماكن التي يجب ان تدرج في الأماكن الوطنية بعقد قانوني طبق للقوانين والتنظيمات المعمول بها حسب التقسيم الآتي:

وما تجدر الإشارة إليه ان الملكية الخاصة مضمونة وبموجب عذا الحق يمارس المالك حقه في التملك والتمتع بجميع السلطات المنفرغة عنه، سواء سلطة الإدارة او التصرف إلا ما تعارض منها مع القانون .

وما يمكن ان نضيفه ان حق الملكية الخاصة مضمونة، وبموجب هذا الحق يمارس المالك حقه في التملك والتمتع، بجميع السلطات المنفرعة عنه، سواء سلطة الإدارة تو التصرف الا ما تعارض منها مع القانون.

وما يمكن ان نضيفه ان حق الملكية يتحصن من جميع أشكال الاعتداء الصادرة من الأفراد او الإدارة، بموجب الحماية القانونية و القضائية التي تخول للمالك الحق في رد الاعتداء ، فإن كان صادرا عن الأفراد، فللمالك ان يحمي حقه باستعمال دعاوي الملكية والحيازة، واما إذا كان صادرا عن الإدارة فعليه ان يقاضيها على اساس دعوى التعدي إلا ان مبدأ حصانة الملكية الخاصة غير مطلق، فيرد عليه استثناء يتمثل في سلطة الإدارة في نزع الملكية المبر استعمالها للمنفعة العامة.

ومما سبق ذكره فاطرق العادية أو الأصل في نزع الملكية يكون بالطرق المنصوص عليها في القواعد العامة لنقل واكتساب الملكية، في حيث الطرق الاستثنائية يوجد طريقان استثنائيتان يخضعان للقانون العام، الأولى تتمثل في نزع الملكية¹ وهي موضوع دراستنا هذه

حيث توصلنا الى أنه لا يمكن تطبيقه إلا بعد استنفاد الطرق العادية والمنصوص عليها في القواعد العامة كالعقد على سبيل المثال .

وما يمكن استنتاجه من خلال هذه النقطة ان نزع الملكية للمنفعة العامة لها خاصية أولى تتمثل في كونها طريق استثنائي لكسب الأملاك العقارية.

ويترتب في هذا الخصوص على الإدارة ان تقدم الإثباتات على أنها قامت بالمحاولات الودية للاجتناء الأوعية العقارية وذلك بتقديم تقارير تبين من خلالها انها سلكت الطرق الإيجابية والتي لم تجدى نفعا وأنت إلى النتائج السلبية و الانسداد مما أدى بها الى اللجوء للطريق الاستثنائي نزع الملكية دون انتظار موافقة الطرف الثاني المنزوعة ملكيته²

يعنى ذلك انه على الإدارة استعمال كل الوسائل الودية، في اقناع المالك للتنازل عن ملكيته بصفة رضائية تعتبر مسألة متعلقة بالنظام العام يمكن للقاضي اثارها تلقائيا دون ان يطلبه من نزع ملكيته لإبطال إجراءات قرار نزع الملكية، ومن ثم تقديم تقرير عن استنفاد الإدارة لكل الطرق الودية، يعد جوهريا وانعدامه يلغي فرار نزع الملكية³

¹ - المادة 26 من قانون 30/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 52 السنة 28.

² - انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 11/93، السابق ذكره.

³ - احمد رحمانى، نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، مجلة المدرسة الوطنية لإدارة، المجلد 4، عدد 02، صفحات 08.

الفرع الثاني

طريقة جبرية لتقييم الأمالك المطلوب نزع ملكيتها

من اجل تحقيق مآرب الدولة في اكتساب اوعية عقارية لاستعمالها في النشاط الاجتماعي او الاقتصادي دي الصبغة العمومية تستعمل الإدارة في مسألة نزع الملكية امتيازات السلطة العامة الغير مألوفة في المعاملات بين الافراد، فلرغم معارضة مالك العقار في انتزاع ملكيته الا ان العملية تتم ولو بعدم رضاه، وهذا راجع الى اسبقية وعلو المصلحة العامة على المصلحة الخاصة، ونظرا لطابعها الجبري قد اخضعها المالك لملكية الخاصة شرع لعدة قواعد قانونية صارمة لحماية حتى لا تتعرض للتجاوزات من طرف الادارة وحتى لا تتعسف في استعمال سلطتها¹

المطلب الثاني

قواعد تقييم الأمالك المطلوب نزع ملكيتها في التشريع الجزائري

ان هذه القواعد تتمتع بأهمية قانونية كبيرة حيث توجب توفرها و الالتزام بها بطلان مقرر التعويض الذي يتضمن التقدير الإداري للأضرار الناشئة عن عملية نزع الملكية، وفقا لما نصت عليه المادة 21 من القانون رقم 91-11 يتضح من هذا اتجاه المشرع الجزائري في إعطاء الإدارة مساحة أكبر من الحرية والتقدير بخصوص تحديد التعويض ، إذ تشترك بعض الأسس الزمانية والمكانية التي يتعين مراعاتها في مجال التعويض²

الفرع الاول

شروط الضرر القابل للتعويض في التشريع الجزائري

لاستحقاق التعويض لابد من توفر جملة من الشروط منها ما يرتبط بالضرر الموجب للتعويض وما يرتبط بالتعويض في حد ذاته.

¹-اجمد رحمانى، المرجع نفسه، ص3.

²- بوزاد ادريس، التعويض في مجال نزع الملكية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، تحولات الدولة ، كلية الحقوق جامعة معمري بتيزي وزو.

ولكي يكون الضرر الناتج عن نزع الملكية منتجا لأثاره، يتعين على إدارة الأملاك الوطنية وكذا القاضي إذا ما عرض النزاع عليه عند تقدير التعويض عن نزع الملكية أن يتأكد من توافر شروط معينة في الضرر الذي أصاب المالك أو صاحب الحق العيني جراء نزع الملكية¹ وتتمثل هذه الشروط في ما يلي:

أولا : الضرر المادي

يتمثل في فقدان الملك أو حق عقاري يمكن إثباته (والمستندات هي حق الملكية وحق الحياة والايجاز أو حق الارتفاق)² فالضرر الوحيد فالضرر الوحيد الذي يمكن ان يكون نحل تعويض هو الضرر ذو الطابع المادي بمعنى الذي يمثل ضياع ملك داخل الذمة المالية³

نجد ان المشرع الفرنسي لم يستبعد الضرر المعنوي في قانون نزع الملكية⁴

ومن الاجتهادات القضائية نجد قرار 15525 المؤرخ في 16 ديسمبر 2003 حيث جاء في ما يلي : حيث ولكن طلب المرجعية 80000 دج عن الضرر المعنوي غير مؤسس لمخالفة احكام القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 افريل 1991 المحدد لقواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة في مادته 21،⁵

ثانيا: الضرر المباشر

لكي يكون الضرر مباشر لابد ان يأخذ مصدره مباشرة من عملية نزع الملكية، اي لابد ان توجد علاقة سببية بين نزع الملكية والضرر وإذا كان سبب الضرر غير عملية نزع الملكية فلا يكون

¹-براحلية الزويير، المرجع السابق، ص25.

²-احمد رحمانى، نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، مجلة الإدارة، المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد4، العدد02، الجزائر 1994، ص27.

³- بعوني خالد، اجراءات تسوية النزاعات التعويض في نزع الملكية للمنفعة العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2003.

⁴- la mesure jeunes, le droit d'expropriation, 2eme Edition économisa, paris, 2001 p367

⁵- قضية(ق) ضد مديرية الاشغال لولاية وهران، قرار مجلس الدولة رقم 15525، صادر بتاريخ 16 ديسمبر 2003، (قرار غير منشور).

قابلا للتعويض، وهناك عدة اعتبارات تمكن سواء الإدارة المكلفة بتقدير التعويض او القاضي الاداري من معرفة الطابع المباشر للضرر كما ان بعض الفقهاء اوردو أمثلة تمكن القاضي من معرفة هذا الطابع

فمثلا يعتبر الضرر مباشرا اذا كان العقار مؤجرا للغير ويدر ريعا شهريا ، وبنزع الملكية انقضت العلاقة الإيجارية بقوة القانون، وفقد المالك ريعه الشهري¹

حيث علق الأستاذ محيو أحمد على الضرر المباشر، بأن [القضاء الاداري لا يدخل في اجتهادات القضاء العادي التي ولدت نظريات مختلفة لسبب ومع ذلك فإنه يبدي ترددا في التكييف المباشر للضرر]²

ثالثا : الضرر المؤكد

وهو الضرر المحقق الحادث فعلا ، فالضرر فير محقق هو ضرر منعدم يعرف القضاء الاداري الضرر المؤكد بأنه الضرر المالي والضرر المقبل واستثنى الضرر المحمل³ ان المشرع الجزائري نص في الفقرة الأولى من المادة 21 من قانون رقم 91-11 ان يكون التعويض عن ما فات من كسب اي ضرر محقق، فالضرر غير محقق هو ضرر منعدم فقد يكون مجرد احتمال فيذهن من يدفع فيه .

كما هو عليه الحال في القانون المدني فإن هذا الشرط لا يعني بأن الضرر حاليا بل يمكن ان يكون مستقبليا إذا ان امكانية وقوعه بصفة مؤكدة بالحاضر، تمنع تقديره فورا لكنه لا يخرج عن مبدأ الحق في التعويض⁴

¹ عبد الحكم فوده، نزع الملكية للمنفعة العامة، أجرائه والتعويض عنه والتناضي بشأنه، دار الكتب القانونية، مصر 1992، ص162.

² محيو احمد، المنازعات الادارية، ترجمة فائز انجف وبيوض خالد، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1995، ص241.

³ خوفي رشيد، قانون المسؤولية الادارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1995، ص110.

⁴ بن شيخ ايث موليا لحسن، المنتهي في قضاء مجلس الدولة، ج الثاني، ط الثالثة ، دار هومة ،الجزائر 2008، ص365.

رابعاً: الضرر الحال

لا يطرح تعويض الضرر الحال اي اشكال لأنه اصلا يكون قد تحقق وخير مثال عن الضرر الناتج عن فقدان بدل الإيجار، غير أنه في كل الأحوال يشترط ان يكون الضرر مؤكدا اي يمكن إثباته فوراً مقابلاً للتقييم في الوقت الحاضر ولا يجوز تعويض الضرر المحتمل¹

خامساً: الضرر المستقبل

هو ضرر محقق الوقوع مستقبلاً ، فيعوض عليه شريطة ان يكون قابلاً للتقييم في الحال إضافة الى كونه محقق الوقوع، واذا تمعنا في احكام الفترة الأولى من المادة 21 من قانون نزع الملكية يتجلى لنا ان المشرع الجزائري قد نص على ان يغطي التعويض على ما فات من كسب اي ضرر حقيقي²

سادساً: سلامة المركز القانوني للمضروب

لا يعد متضرراً من نزع الملكية الا المالك او صاحب الحق العيني التبعي بطريقة قانونية ومشروعة، ان يكون قد اكتسب الملكية بالإرث، الهبة، الوصية، او الشراء ولا يمكن لصاحب محل ان يمارس تجارة ممنوعة قانوناً كبيع المخدرات ان يطالب بالتعويض عن ما لحقه من ضرر بسبب نزع الملكية، والشخص الذي بني عقاراً دون رخصة لا يحق له المطالبة بالتعويض اذا نزع ملكية ذلك العقار ولا تعوضه الجهة نازعة الملكية إلا على قيمة الأرضان البناء مخالف لقواعد وأدوات التعمير بالبناء ، ولأن التهيئة والتعمير يعاقب المخالف الذي يشيد بناية دون رخصة لهدم تلك البناية³.

¹ - بوزاد ادريس، المرجع السابق، ص 11.

² - بودريعات محمد، نزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري، والمقارن ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، جامعة الجزائر، 2000، ص 68 .

³ - الوافي كمال، المرجع السابق، ص 41.

الحائز لأرض مملوكة للدولة ، فالمقرر قانونا في هذه الحالة أن أموال الدولة لا يجوز الحجز عليها او تملكها بالتقادم¹.

كما يجب لكي يستحق المضرور تعويضا ان يكون مركزه القانوني سليما فمن يبني على ملك الدولة لا يستحق تعويضا، لأن وضعه القانوني غير سليم، لاعتباره معتد، بل ولأكثر من ذلك أنه ارتكب ببنائه على ملك الدولة جنحة اعتداء ومن حق الدولة ازالة هذا البناء ، كذلك من قام ببناء لمباشرة نشاط محضور لتصنيع الأسلحة والدخائر بغير ترخيص ، او بنى في طريق عام ومن ثم هذه المباني واجبة الإزالة وبالتالي فنزع ملكيتها لا يترتب تعويضا لصاحب الشأن².

الفرع الثاني

عناصر تقدير التعويض في التشريع الجزائري

حددت المادة 21 من القانون 11/91 القواعد التقنية لتقدير التعويض عن نزع الملكية، كما حددت ايضا القواعد الموضوعية ، وذلك ان كلا من هذه القواعد تشكل موضوع الدعوى المطروحة امام القاضي الإداري فيما يخص التعويض .

نصت المادة 21 في فقرتها الثانية على أنه يحدد هذا المبلغ حسب القيمة الحقيقية للأحكام لما ينتج ذلك عن تقسيم طبيعتها أو مشتملاتها عن استعمالها الفعلي من قبل مالكيها واصحاب الحقوق العينية في اليوم الذي يقوم فيه مصلحة الأحكام الوطنية بالتقييم .

يستخلص من نص المادة ان تحديد التعويض يتم على اساس ثلاثة عناصر وتتمثل في القيمة الحقيقية للعقار (اولا) مشتملات العقار (ثانيا) الاستعمال الفعلي للعقار (ثالثا)

¹¹ - انظر المادة 689 من الأمر رقم 75-58، يتضمن القانون المدني، المرجع السابق .

² - انظر المادة 689 من الأمر رقم 75-58 يتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

أولا : القيمة في تقدير التعويض

استعمل المشرع الجزائري مصطلح القيمة الحقيقية على خلاف المشرع الفرنسي في المادة 21 من قانون 23 اكتوبر 1958، فقد استعمل عبارة قيمة الأملاك دون تحديد لأي نوع من القيمة¹.

استعمل المشرع الجزائري لمصطلح القيمة الحقيقية في نص المادة 21 من قانون 11/91، يعني انه لم يستبعد القيم الأخرى من التعويض، وذلك بنصه ان التعويض يغط كل ما لحق من ضرر وما فات من كسب ومن بين هذه القيم : القيمة النفعية، قيمة إعادة التأسيس، والقيمة المقارنة .

فالقيمة الحقيقية هي ذات القيمة النفعية المشخصة إذ يعتمد في تقييمها بالاستعمال الشخصي للعقار المنزوع ملكيته من طرف المالك ، كالأستعمال التجاري والتأجير ، ورقم الأعمال المحققة وغالبا ما يكون ذلك عن طريق التعويض التبعي المستقل.

المشرع الجزائري اسند مهمة تقييم الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها الى مصالح إدارة الأملاك الوطنية²

ثانيا : مشتملات العقار

هي كافة العناصر المادية و القانونية التي يحتوى عليها المال في وقت معين، يتم تقييم هذه العناصر في تاريخ نقل الملكية ، ويعتمد بوجود هذه المشتملات على العقار المرتد نزع ملكيته في القانون الجزائري بعد التصريح بالمنفعة العامة ولا يعتمد بها أقيم على العقار بعد ذلك .

التعويض في هذه الحالة يتم تقديره بناء على طبيعة العقار المنزوعة ملكيته حسب ما اذا كان عقار فلاحى او عقار عمرانى، فلكل عقار منهما قواعد خاصة لتقدير قيمته في السوق فالعقار

¹ - انظر رقم 158-997 المؤرخ في 23/10/1958، المتضمن قانون نزع الملكية العامة الفرنسي

² - المادة رقم 03/21، من قانون رقم 11/91 ، المرجع السابق .

الفلاحي يحدد سعره بالهكتار، أما العقار العمراني فيحدد سعره بالمتر المربع، وفي هذا الصدد صدر قرار عن مجلس الدولة لقضية والي شلف ضد (ورثة س بن م ومن معه)، إذا كان التعويض صحيحا لا بد ان يكون عادلا ومنصفا بحسب ما نصت عليه المادة 21 من قانون 11/91 من الفقرة الثانية من نفس المادة تضيف ان مبلغ التعويض يحدد حسب القيمة الحقيقية للأحكام او العقار وما حكم ان في قضية حال الأرض المنزوعة فلاحية وليست عمرانية فإن التعويض عنها يكون بالهكتار وليس بالمتر المربع¹.

المشروع الجزائري من خلال المادة 21 من قانون 11/91 لم يحدد نوع المشتملات ولا وضعيتها القانونية، وإنما على القاضي المعروض عليه الدعوى ان يحدد مشتملات و طبيعة الأحكام المنزوعة قصد الوصول الى مبدأ التعويض العادل و المنصف²

ثالثا : الاستعمال الفعلي للأحكام

يقصد بالاستعمال الفعلي امكانية التصرف في العقار فور حيازته، والمشروع الجزائري استعمل عبارة الاستعمال الفعلي، أي انه من نزع منه الملكية يمكنه ان يستعمل الملك، بل يجب ان يكون هذا الملك مستعملا فعلا حتى يأخذ بعين الاعتبار في تقدير القيمة الحقيقية للملك المنزوع، وبالتالي فإن المشروع يشترط الاستعمال الفعلي حتى لا يسمح بهذا النوع من الاحتجاج. الاستعمال الفعلي للأحكام يكون إما من قبل الملاك واصحاب الحقوق العينية العقارية، واما من قبل الصناع والتجار الحرفيين، ولتقدير التعويض عن الاستعمال يؤخذ في الحسابات القيمة الناتجة عن التصريحات الجنائية والتقديرات الادارية النهائية حسب القوانين الجبائية³

¹ - ملف رقم 025250، قرار بتاريخ 2006/01/24، نشرة القضاء، العدد 59، والي ولاية شلف ضد (ورثة س بن ح، بن ع م، ومن معه)

² - المرسوم التنفيذي رقم 93-271، المؤرخ في 10 نوفمبر 1993، يحدد كيفية تقييم الأحكام العقارية، المبنية و العائدات العقارية قصد ضبط الأساس الجبائي، في حالة نقص في التصريح، ج لا، العدد 74، بتاريخ 14 نوفمبر 1993.

³ - بعوني خالد، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في التشريع الجزائري .

المشروع الجزائري لم يورد أي حكم لاحتمال تغيير الاستعمال على خلاف المشروع الفرنسي حيث نص في المادة 21 من قانون نزع الملكية¹ على أن الأملاك تقدر وفق قيمة استعمالها الفوري سنة قبل التحقيق ، والاستعمال الفعلي يشترط فيه أن يكون ممكنا ومشروعا.

¹ - بعوني خالد، المرجع نفسه، ص 251 .

الفصل الثاني:

المنازعات القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية
الخاصة في التشريع الجزائري

الفصل الأول

المنازعات القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية الخاصة

في التشريع الجزائري

تعتبر المنازعة في تقدير التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة من بين الضمانات التي جاء بها قانون رقم 91-11 المنظم لعملية نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، حيث منح الأطراف في حالة عدم الارتضاء بتقدير التعويض الموصل إليه إداريا لهم الحق في اللجوء إلى القضاء الإداري ويلعب القاضي الإداري دورا هاما لكونه طرفا محايدا في النزاع بتقدير التعويض بكل استقلالية مما يضمن موضوعية هذا التقدير¹.

كما يجب على القاضي المختص ان يراعي في هذه المنازعة اعتبارين هامين واساسين أولهما في حق المالك المنزوع ملكيته او صاحب الحق المنزوع منه ملكه او حقه في الحصول على تعويض يغطي كافة الأضرار اللاحقة به جراء عملية نزع الملكية، اما الثاني فهو يتعلق بالغرض من نزع الملكية، وهو تحقيق النفع العام² المتمثل في تقدير تعويض عادل يشمل جميع الأضرار وينصف جميع الأطراف.

ويتمتع القاضي المختص بسلطة واسعة في تقدير مبلغ التعويض، كما يتعزز دوره اكثر في ظل التوجه الجديد للدولة الجزائرية وهذا بالاعتراف الصحيح بالملكية الخاصة وضمان صيانتها كحق من الحقوق الأساسية للفرد، وبالنظر الى قانون رقم 91-11 نجد انه خاليا من الإجراءات المتبعة من القاضي في عملية تحديد التعويض في حالة عرض النزاع امامه وهذا ما

¹ - براحلية زبير، المرجع السابق، ص54

² - احمد محمود جمعة، منازعات التعويض في مجال القانون العام، مع احدث الأحكام حتى 2003، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2005، ص232.2- بوزاد ادريس، المرجع السابق، ص77.

الفصل الثاني: المنازعات القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية الخاصة في التشريع الجزائري

يوسع سلطة القاضي في حماية الملكية الخاصة كمحاولة من المشرع من ايجاد نوع من الموازنة بين متطلبات تحقيق المصلحة العامة ومقتضيات حماية حق الملكية¹.

ولهذا سننترق في هذا الفصل الى المنازعة القضائية في تقدير التعويض (المبحث الأول) وسنتناول احكام دفع التعويض المستحق عن نزع الملكية للمنفعة العامة(المبحث الثاني).

¹¹- بوزاد ادريس، المرجع السابق، ص77.

المبحث الأول

المنازعة القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية الخاصة في التشريع الجزائري

يجب على القاضي احترام الإجراءات المتعلقة بعملية نزع الملكية للمنفعة العمومية لأنها محمية دستوريا وتستمر الى غاية تقدير التعويض المستحق عن عملية نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، اي يقدر التعويض الذي يراه عادلا ومنصفا.

ولهذا الغرض يقوم الأطراف المعنيون بعملية نزع الملكية في حالة رفضهم لتقدير التعويض المقترح من طرف الإدارة باللجوء الى القاضي ويكون عن طريق دعوى قضائية يرفعها ذو مصلحة وصف فيها امام القاضي المختص في هذه المنازعة في حدود اجال المحددة في القانون.

وعلى هذا الأساس سنتناول في هذا المبحث إجراءات رفع الدعوى التعويض في مجال نزع الملكية الخاصة (المطلب الأول)، دور القاضي في تسوية نزاعات التعويض الناشئة عن نزع الملكية (المطلب الثاني).

المطلب الأول

إجراءات رفع دعوى التعويض في مجال نزع الملكية

تعتبر دعوى التعويض دعوى قضائية ووسيلة لحماية الحقوق والحريات الفردية والدفاع عنها في وجه النشاطات الإدارية غير المشروعة وحتى الأنشطة المشروعة متى الحقت ضرر بالغير¹

¹ - نصيبي زهرة، الاختصاص النوعي بين مجلس الدولة والمحاكم الـ35ذارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2012، ص138.

الفصل الثاني: المنازعات القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية الخاصة في التشريع الجزائري

حيث انه في مجال نزع الملكية قد تثور نزاعات تخص التعويض عن عملية نزع الملكية ويجب اتخاذ جملة من الإجراءات القانونية وفقا للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والادارية او وفقا للقواعد الخاصة المنصوص عليها في تشريعات نزع الملكية، ولقبول هذه الدعوى امام القضاء يجب ان تتوفر بعض الشروط مثل الصفة والمصلحة والميعاد والاختصاص¹

حيث انه لدراسة الإجراءات المتعلقة برفع الدعوى امام القضاء يقتضي التطرق الى شروط قبول دعوى التعويض (الفرع الأول) وكذا إجراءات المرافعة في دعوى التعويض عن نزع الملكية (الفرع الثاني).

الفرع الاول

شروط قبول دعوى التعويض عن نزع الملكية الخاصة

ان دعوى التعويض عن نزع الملكية يشترط فيها ما يشترط في اي دعوى ادارية من الصفة والمصلحة والاختصاص واحترام الميعاد، اذ تطبق في هذا المجال القواعد العامة.

أولاً: أطراف التعويض

بالرجوع الى نص المادة 26 من قانون 91-11 الذي يحدد قواعد نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية نصت على ان [يرفع الطرف المطالب الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة....] وكذا المادة 39 من المرسوم التنفيذي 93-186 الذي يحدد كفيات تطبيق القانون رقم 91-11 التي تنص [إذا تعذر الاتفاق بالتراضي امكن للطرف المستعجل رفع دعوى امام القاضي المختص...]. ومن خلال هاتين المادتين نلاحظ ان قانون نزع الملكية لم يحدد بصفة واضحة من طرف رفع الدعوى التعويض بل استعمل عبارة صيغة العموم ولهذا يلجأ الأطراف المعنيون بنزع ملكيتهم في حالة رفضهم للتقدير المقترح من طرف الإدارة اللجوء

¹-لصلح صارة، دور القاضي الإداري في منازعات الملكية للمنفعة العامة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، منازعات القانون العمومي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لمين دباغين، سطيف2، 2015، ص67،66.

الفصل الثاني: المنازعات القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية الخاصة في التشريع الجزائري

الى القضاء وذلك عن طريق دعوى قضائية ترفع امام القضاء المختص نوعيا و إقليميا من طرف كل شخص له صفة ومصالحة في موضوع الدعوى وفي حدود أجال حددها القانون¹ وعليه فإن عملية نزع الملكية بصفة عامة ثلاثة أطراف وهي:

1/المستفيد من نزع الملكية:

يعتبر المستفيد من نزع الملكية طرفا في الخصام وهذا ما أكده مجلس الدولة في قرار له تحت رقم 186808 المؤرخ في 10/04/2000² وأضاف في القرار 199301 المؤرخ في 06/11/2001 حيث انه طبقا ما استقرت عليه المحكمة العليا ومجلس الدولة ان المسؤول عن التعويض في حالة نزع الملكية من اجل المنفعة العامة هو المستفيد من عملية نزع الملكية هو ملزم بدفع التعويض، وهذا الأساس لا يمكن للهيئة المستفيدة ان تشرع من إخراجها من الخصومة خاصة ما تم إدراج المستفيد من القرار الإداري المتعلق بعملية نزع الملكية.

بينما نجد المنشور الوزاري رقم 0007 الصادر في 11/05/1994³ قد تناول في هذه الحالة إذ يمكن للمؤسسات العمومية بالاستفادة من نزع الملكية بواسطة الشخص الإقليمي الذي ترتبط به لكن دائما في إطار إنجاز مشاريع ذات منفعة عامة.

كما اقرت المادة 30 من قانون رقم 91-11 ان يبلغ القرار الإداري الخاص بنزع الملكية الى المنزوع والى المستفيد، ولا شك ان من خلال هذه المادة هو تبيان الجهة المستفيدة من عملية نزع الملكية⁴

¹ عوايدي عمار، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، ج الثاني، نظرية الدعوى الإدارية، ط الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004، ص568.

² قرار مجلس الدولة رقم 186808، صادر بتاريخ 10/04/2000، (قرار غير منشور).

³ المنشور الوزاري المشترك- وزارة الداخلية والجماعات المحلية، والبيئة، و الإصلاح الإداري، وزارة السكن، ووزارة الفلاحة- رقم 0007 المؤرخ في 11/05/1994، المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة.

⁴ انظر المادة 30 من قانون رقم 91-11، المتضمن قواعد نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، المرجع السابق.

الفصل الثاني: المنازعات القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية الخاصة في التشريع الجزائري

2/السلطة النازعة للملكية

تعتبر نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية من صلاحيات المصلحة العامة ومن امتيازاتها المخولة لها فقط، لكن طلبها يمكن ان يكون من الأشخاص الاعتبارية يحكمها القانون العام وقد تكون خاضعة للقانون الخاص وهذا ما خلق تعدد الأشخاص الذين يمكن لهم ان يطلبوا الشروع في عملية نزع الملكية، ولكن سلطة اتخاذ القرار تبدأ في إجراءات نزع الملكية لا تكون الا للوالي الذي يعتبر المكلف بتنفيذ إجراءات نزع الملكية على ان تتم تحت رقابة القاضي المختص وذلك عندما تقع الملكية على تراب ولاية واحدة، أما اذا كانت تقع على تراب ولايتين او أكثر فيتخذ القرار بموجب قرار من وزير الداخلية، اما اذا كان المشرع ذو اهمية وطنية واستراتيجي يتخذ هذا القرار بمرسوم تنفيذي والجدير بالذكر ان الوزارة تختص بإصدار قرار المنفعة العمومية، اما قرار النزع يتخذه دائما الوالي، لهذا السبب يعتبر الوالي طرفا في الدعوى المنازعة في تقدير التعويض¹

وهذا ما اقره مجلس الدولة في القرار الصادر في ملف رقم 8247 المؤرخ في 2003/07/22 في القضية القائمة بين وزير السكن ضد ورثة(ح)² كما ان مجلس الدولة كذلك اقر بتضامن في دفع التعويض المستحق بين الجهة المستفيدة والولاية بالرغم من ان المستأنف عليها الولاية والجهة المستفيدة طالبا بإخراج الولاية من الخصام.

3/المالك المنزوع ملكيته(المتضرر)

يعتبر منوع الملكية هو كل شخص متضرر في عملية نزع الملكية وهو كل شخص طبيعي أو معنوي، وقد يكون أصحاب الحقوق العينية العقارية وكذا الشاغلين والمؤجرين والمهنيين والتجار

¹ - أقاوة محمد، دور القاضي الإداري في مراقبة اجراءات التعويض عن نزع الملكية العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في

حقوق، قانون الجماعات المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013، ص18

² - ما جاء في منطوق القرار[حيث وبالنتيجة فإن أمكن الوالي ممثلا للدولة أن يكون أمر بالصرف الغلاف المالي المخصص لأي مشروع قطاعي إذ ، لم يذكر المستفيد بخصوص عملية نزع الملكية في قرار نزع الملكية او اذا كانت هناك منازعة بهذه الصفة] ، قرار رقم 8247، مجلة مجلس الدولة ، العدد 04، سنة 2003، ص60.

الفصل الثاني: المنازعات القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية الخاصة في التشريع الجزائري

وهذا حسب المادة 21 الفقرة الثانية من قانون رقم 91-11 الذي يحدد القواعد العامة المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية¹

وبالرجوع الى النصوص المحددة للملكية فإنها لم تحدد المنزوع منه الملكية لكنها تكلمت عن هوية هؤلاء إما عن طريق فحص مستندات الملكية أو بواسطة معاينة حقوق الملكية في العقارات المعنية في حالة عدم وجود تلك المستندات وهذا طبقا لنص مادة 13 من المرسوم رقم 93-115

كما نصت المادة 13 من القانون 08-09 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية علي ما يلي [لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة او محتملة يقرها القانون]²

والملاحظ من خلال هذه المادة ان المشرع الجزائري اقتصر على شرطين لرفع دعوى قضائية دون تفصيل، مما يجعلنا نبحث عن شروط أخرى في الفقه والقضاء، كما ان شرط الصفة من النظام العام دون المصلحة ولكن في الواقع اعتبر مجلس الدولة ان المنازعة في تقدير التعويض لا تخص المالك فقط وانما تشمل كذلك المتضررين من عملية نزع الملكية من منتفعين، مستأجرين وال تجار، حتى ولم ترد اسمائهم في قائمة التحقيق الجزئي، وذلك طبقا لقرار مجلس الدولة رقم 0303997³اين اقر بأحقية ورثة "ب" التعويض مقابل حرمانهم من حيازة أرضى عرش كانت مملوكة لمورثهم، رغم عدم إدراج أسمائهم في قائمة التحقيق الجزئي.

¹¹ - انظر المادة 21 الفقرة الثانية من القانون 91-11 المتضمن قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المرجع السابق.

² - انظر المادة 13 من القانون رقم 08-09 مؤرخ في 2006/07/12 ينصمن قانون الاجراءات المدنية والادارية ج،ج،ج، عدد 21، سنة 2008.

³ قرار الغرفة الثانية بمجلس الدولة رقم 0303997 المؤرخ في 2006/07/12 ، قضية ورثة"ب" ضد مدير الوكالة الوطنية و والي ولاية ميلة ومدير املاك الدولة لولاية ميلة (قرار غير منشور)

الفصل الثاني: المنازعات القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية الخاصة في التشريع الجزائري

ثانيا: الجهة المختصة بتحديد التعويض

لتحديد الجهة المختصة اهمية بالغة كونها ترفع رافع الدعوى من تجنب رفضها وبعد توزيع الاختصاص في عملية نزع الملكية من بين المسائل المعقدة، كون الأمر يتعلق بالملكية، وهذه الأخيرة مجالها القانون المدني، الشيء الذي يؤدي الى الاعتقاد ان الامر يتعلق بمنازعة عادية يختص بها القضاء العادي على اساس انه حامي الملكية الخاصة.

إلا ان المختص للمنظومة القانونية المنظمة لنزع الملكية في الجزائر، يرى ان لا قانون رقم 91-11 ولا المرسوم التنفيذي 93-186 نص بصفة صريحة على ان القضاء المختص بالتعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة واكتفى بالنص على الجهة المختصة لا محليا ونوعيا، حيث جاء في القانون رقم 91-11 مقتصرًا على مصطلح "الجهة المختصة" على غرار المرسوم التنفيذي رقم 93-186 الذي استعمل مصطلح "القاضي المختص" عند تعرضه لمسألة الاختصاص.

وبالرجوع الى قانون الإجراءات المدنية والادارية الذي يعد الأساس فيما يخص التقاضي لتحديد اختصاص القضاء الإداري من خلال المادة 800 منه، وعلى اعتبار ان التعويض عن نزع الملكية، فإن الدعوى توجه ضد الوالي مصدر القرار قصد المنازعة في تقدير الإداري لتعويض.

وطبقا للمعيار العضوي فإن الاختصاص النوعي لدعوى التعويض عن نزع الملكية العامة، يكون القضاء الإداري مجسدا ابتدائيا في المحكمة الإدارية المختصة حسب المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حيث تفصل هذه الأخيرة في المنازعة بحكم قابل للاستئناف امام مجلس الدولة¹.

¹ - احلام حراش، الاختصاص القضائي في منازعة التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة، "دراسة مقارنة"، مجلة العلوم القانونية والسياسية، منشورات جامعة حمة لخضر بالوادي، الجزائر، العدد 12، 2016، ص 167

الفصل الثاني: المنازعات القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية الخاصة في التشريع الجزائري

اما بالنسبة للاختصاص الإقليمي فإن المادة 803 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية قد احوالت الى المادتين 37 و 38 حيث بالرجوع الى هاتين المادتين فإن الاختصاص يزول الى الجهة القضائية التي تقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه وان لم يكن له موطن معروف فيعود الاختصاص الى الجهة القضائية التي يقع فيها اخر موطن له¹

ثالثا: آجال رفع دعوى التعويض عن قرار نزع الملكية

لا شك ان عملية نزع الملكية تتميز بالطابع الاستعجالي، وهذا الطابع ينتج عنه اثار عن ميعاد رفع دعوى التعويض، كما تعتبر هذه الاخيرة ضامنة زع الملكية² .

وقد قيد المشرع الجزائري هذه الضمانة في آجل شهر من تاريخ تبليغ قرار التنازل عن الملكية، فتنص المادة 26 من القانون رقم 91-11³ على ما يلي **[يرفع المطالب في غضون شهر من تاريخ التبليغ الا إذا حصل اتفاق بالتراضي]** .

فالتبليغ يعد شرطا شكليا جوهريا وهذا ما اقره مجلس الدولة في قراره 15869⁴ حيث أكد على الزامية تبليغ المعنيين بالقرارات الإدارية الفردية، مستندا الى المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 88-131 المؤرخ في 04/07/1988 المتضمن العلاقة بين الإدارة والمواطن.

لكن الاشكال المطروح هو نص المادة 38 الفقرة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 التي تنص **[ويجب على الاشخاص المنزوعة ملكيتهم ان يفحصوا عن المبلغ الذي يطلبونه**

¹ انظر المادة 803 من القانون رقم 08-09 يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الادارية، المرجع السابق.

² لباشيش سهيلة، رقابة التقاضي الاداري على إجراءات نزع الملكية من اجل المنفعة العامة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع الدولة المؤسسات، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2008، ص86.

³ انظر المادة 26 من القانون رقم 91-11 المتضمن قواعد نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، المرجع السابق.

⁴ قرار مجلس الدولة رقم 15869 المؤرخ في 12/07/2005، مجلة مجلس الدولة، العدد 07 سنة 2005، ص141.

الفصل الثاني: المنازعات القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية الخاصة في التشريع الجزائري

في غضون خمسة عشر يوما¹. يفهم من هذه المادة انه على اصحاب المنزوع ملكيتهم لديهم خمسة عشر يوما بإبداء رأيهم في مبلغ التعويض من يوم إيداع المبلغ، وهو نفس الوقت الذي يبلغ فيه المعنيون بقرار نزع الملكية وبالتالي فالسكوت خلال مدة 15 يوم يعد قرينة على قبول مبلغ التعويض فيسقط عنهم حق رفع دعوى قضائية.

ان المشرع في قانون نزع الملكية لم ينص صراحة على إمكانية الطعن ضد قرار القضائي الفاصل في المنازعة المتعلقة بالتعويض إلا انه بالرجوع الى قانون الإجراءات المدنية والإدارية حسب المادة 800 فمتى صدر حكم من المحكمة الإدارية يتضمن تحديد التعويض يمكن للطرف الي يهم الأمر ان يطعن في القرار في غضون المدة المحددة، حسب المادة 950 من قانون الإجراءات المدنية و الادارية حيث آجل رفع هذا الاستئناف امام مجلس الدولة شهرين من التبليغ الرسمي للأمر او الحكم المعني، وتسري من تاريخ انقضاء أجل المعارضة إذا صدر غيابيا، وفي حالة ما إذا لم يقيم الطرف الذي كان لصالحه بتبليغ خصمه هذا الحكم، فيكون بذلك قد ترك ميعاد الاستئناف مفتوحا لخصمه ولا يجوز له التحجج بفوات مدة شهرين من تاريخ صدور الحكم المتضمن تحديد التعويض عن نزع الملكية .

اما في ما يتعلق بالمعارضة فحسب المادة 953-954 من قانون الإجراءات المدنية و الادارية، حيث يمكن يرفع هذا الطعن إذا لم يكن المدعى قد بلغ بالطعن حيث يمكن ان ترفع في اجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي للحكم او القرار القضائي² .

1/ آثار الطعن في قرارات التعويض عن نزع الملكية

بالعودة الى المادة 29 من قانون رقم 91-11 و قراءتها قراءة متأنية فإنها اشترطت لتحريير قرار نزع الملكية ان يصدر قرار نهائي لصالح نزع الملكية ان يصدر قرار نهائي لصالح نزع

¹¹ - انظر المادة 38 الفقرة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91-11، المرجع السابق.

² - لصلح صارة، المرجع السابق، ص71،72.

الفصل الثاني: المنازعات القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية الخاصة في التشريع الجزائري

الملكية بينما دعوى التعويض لا تتنازع مشروعية نزع الملكية، وإنما تتنازع مقدار التعويض عن نزع الملكية إذ ان المالك غير معترض على نزع الملكية ولا يناقش مشروعيتها انما يطالب التقييم الحقيقي لأملكه.

وعليه يمكن القول ان دعوى التعويض لا توقف عملية نزع الملكية وهو الأمر الذي نصت عليه المادة 29 مكرر من القانون رقم 91-11 [لا يمكن للطعون التي يقدمها المعنيون الى العدالة في مجال التعويضات ان توقف في حال من الأحوال تنفيذ إجراءات نقل الملكية لفائدة الدولة]

الفرع الثاني

اجراءات التقاضي في دعوى التعويض عن نزع الملكية الخاصة

لم ينص القانون رقم 91-11 الذي يحدد القواعد العامة المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية الساري المفعول عن إجراءات المرافعة في دعوى التعويض عن نزع الملكية لذلك لزم ابراز الطابع العام للإجراءات تحديد التعويض في مجال نزع الملكية(أولاً) ثم تتعرض الى التحقيق و الحكم في دعوى التعويض(ثانياً) .

اولاً: الطابع الكتابي لإجراءات تحديد التعويض عن نزع الملكية

تتميز اجراءات الدعوى في المنازعة الادارية عامة وفي دعوى التعويض عن نزع الملكية خاصة بكونها كتابية ووجاهية كما هو منصوص عليه في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

1/الطابع الكتابي للإجراءات

طبقاً لنص المادة 08 و 09 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ان المرافعات تكون دائماً كتابية ومحركة باللغة العربية وتأخذ شكل مذكرات جوابية

الفصل الثاني: المنازعات القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية الخاصة في التشريع الجزائري

متبادلة بين الخصوم، وهذا بالنسبة للمرافعات المدنية والإدارية¹. وبمأن منازعة التعويض تدخل ضمن المنازعات الإدارية فحتما تخضع للمواد المذكورة أعلاه.

والكتابة التي تعقد بها ليست مجرد أي كتابة وإنما تلك التي تأخذ شكل عريضة تودع لدى كتابة الضبط مقابل وصل يثبت تسجيلها في سجلات الدعاوى بعد دفع رسومها القضائية، كما يعتبر شرط الكتابة من النظام العام حتى تقبل الدعوى شكلا².

2/ الطابع الوجاهي للإجراءات

طبقا للمادة 03 من القانون رقم 08-09 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية، ومن أجل تطبيق هذا المبدأ يتعين على المدعى إطلاع خصمه بكل الإجراءات التي يباشرها ضده وعلى الخصم بدوره إخبار المدعي بكل الإجراءات المتخذة في سبيل الدفاع على الادعاء الموجه ضده من خلال الدعوى المرفوعة ضده أمام القضاء ويشمل الطلبات و المستندات المستعملة فيها وتاريخ أول جلسة للنظر في الخصومة وكل الإجراءات القانونية المرتبطة بها، والمبدأ كذلك يقتضي تكليف المدعى للمدعي عليه عن طريق التكليف بالحضور الى المحاكمة في الجلسة المقررة لنظر الطلب موضوع الخصومة و تمكينه من تهيئة دفاعه وكل المستندات والطلبات المرتبطة بذلك³.

وفي غالب الأحيان يمنح القانون للأطراف النزاع أمام الدرجة الأولى في أجل 15 يوم لتقديم مذكراتهم الجوابية في الموضوع، يبدأ سريانها من تاريخ تبليغه برفع الدعوى.

¹ انظر المواد 08 و 09 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

² مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الهيئات و الإجراءات أمامها، ج الثاني، ط الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007، ص254، 255.

³ اقاوة محمد، المرجع السابق، ص25.

الفصل الثاني: المنازعات القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية الخاصة في التشريع الجزائري

أما على مستوى مجلس الدولة فعلى الطرف المعني بالاستئناف تقديم مذكرته الجوابية وكذا مستندات الإثبات خلال شهر يبدأ سريانها من تاريخ إشعاره بمقرر الاستئناف من طرف أمانة الضبط المجلس وكذلك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول¹.

ثانيا: التحقيق والحكم في دعوى التعويض

بالرجوع الى القواعد الاجرائية نستنتج إجراءات سير الدعوى في مجال نزع الملكية.

1/ إجراءات التحقيق

في حالة عدم الاتفاق على مبلغ التعويض عن نزع الملكية بين الادارة النازعة للملكية والمنزوع ملكيته يمكن رفع دعوى قضائية امام القاضي الاداري في مهلة شهر من تبليغ القرار الإداري الخاص بقبالية الأموال للتنازل وذلك بموجب عريضة تودع لدى أمانة الضبط وذلك وفقا لشروط المنصوص عليها قانونا، وبعد ذلك يقوم كاتب الضبط بتقديم عريضة ويحيلها الى رئيس الجهة القضائية الادارية الذي بدوره يعين مستشارا مقرا الذي يقوم بمحاولة الصلح بين الطرفين في مدة لا تتجاوز ثلاثة أشهر.

ففي حالة الاتفاق بين طرفي النزاع يصدر القاضي الإداري قرار يثبت اتفاق اطراف النزاع ويخضع هذا القرار الى اجراءات منصوص عليها في القانون، اما في حالة عدم الاتفاق بين طرفي النزاع يحزر محضر عدم الصلح فتخضع القضية في المادة 838 الى المادة 873 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية².

2/ اجراءات الجلسة والنطق بالحكم

بعد اخطار اطراف النزاع والنيابة العامة بانعقاد الجلسة، يقوم القاضي بعد تلاوة التقرير المقرر المعد حول القضية، كما يلخص طلبات الختامية كما يمكن لرئيس الجلسة الاستماع الى اطراف

¹ - بوزاد إدريس، المرجع السابق، ص 104، 105.

² - أقاوة محمد، المرجع السابق، ص 26.

الفصل الثاني: المنازعات القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية الخاصة في التشريع الجزائري

النزاع او محاميهم لدعم مذكراتهم الكتابية، وبعد ذلك يقدم محافظ الدولة طلباته وفي الأخير يأمر رئيس المحكمة الإدارية بجدولة القضية و النطق بالحكم الفاصل في النزاع¹.

المطلب الثاني

46 دور القاضي في تسوية نزاعات التعويض الناشئة عن نزع الملكية

ان القاضي الإداري يلعب دورا هاما في تسوية النزاعات المترتبة على التعويض عن نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، حيث انه يتمتع بسلطة واسعة في هذا المجال وذلك من اجل الوصول لتوازن بين المصلحة العامة(النفع العام) والمصلحة الخاصة(حق الملكية) ويتمثل في تقدير تعويض يشمل جميع الأطراف.

وعليه اصبح القاضي الإداري قبل اللجوء لأي تحقيق أن يقوم بإجراء الصلح بين الأطراف (الفرع الأول)، ثم اللجوء الى الخبرة لتقدير التعويض(الفرع الثاني) ثم الانتقال للمعاينة(الفرع الثالث).

الفرع الأول:

إجراء الصلح

يعتبر الصلح طريقة ودية لتسوية خلاف بين الطرفين او أكثر او اتفاق المنازعين على فض النزاع الناشب بينهما وقد تفرضه بعض القوانين على المتخاصمين لإلزامهم بالحضور أمام القاضي حتى يحاولوا ان يتصالحوا قبل إقامة الدعوى.

وطبقا للمادة 970 من القانون رقم 08-09 التي جعلت إجراء الصلح جوازي حيث نصت على [يجوز للجهات القضائية الإدارية إجراء الصلح في مادة القضاء الكامل].

¹ - انظر المواد 270 الى 298 وكذا من 884 الى 888 من القانون رقم 08-09 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

الفصل الثاني: المنازعات القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية الخاصة في التشريع الجزائري

وفي حالة عدم الاتفاق يحزر محضر عدم الصلح، مما يعني استمرار القضية وفقا للإجراءات التحقيق المنصوص عليها في القانون¹.

الفرع الثاني

اللجوء الى الخبرة لتقدير التعويض

ترتكز عملية التعويض عن نزع الملكية على قواعد تقنية و فنية تتطلب معرفة و دراسات متخصصة يصعب على القاضي الإمام بها وهذا ما يدفعه الأمر على الاستعانة بالخبير العقاري لتقييم العقارات و تحديد مبلغ التعويض.

و بالرجوع الى المادة 26 من القانون رقم 91-11²، والمادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186³ نجد لم ينص على الاجراءات و الوسائل التي يعتمد عليها القاضي في تحديد التعويض.

أولاً: تعيين الخبير و تحديد مهامه

لقد ذكرنا سابقا ان القانون المنظم لعملية نزع الملكية ولا مرسومه التنفيذي لم يتضمن الطرق التي يلجأ اليها القاضي الإداري لتسوية المنازعات المتعلقة بتقدير التعويض، مما يتوجب علينا العمل بأحكام قانون الاجراءات المدنية و الادارية.

1/تعيين الخبير:

يمكن للقاضي الإداري من تلقاء نفسه ان بأمر خبير عقاري لتقييم الأملاك المنزوعة، كما لأحد أطراف الخصومة طلبه⁴ بحيث يمكن للقاضي الإداري تعيين خبير او عدة خبراء من نفس التخصص او من تخصصات مختلفة⁵ بحيث يمكن للقاضي الإداري تعيين خبير او عدة خبراء

¹- انظر المواد 970-973 من القانون رقم 09-08، يتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية.

²-انظر المادة 26 من القانون رقم 91-11 المتضمن قواعد نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، المرجع السابق

³-انظر المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 يحدد كفيات تطبيق القانون رقم 91-11، المرجع السابق.

⁴-ملياني بغدادي مولاي، الخبرة القضائية في المواد المدنية، مطبعة دحلب الجزائر، 1992، ص52.

⁵-انظر المادة 126 من القانون رقم 08-09 يتضمن قانون الاجراءات المدنية و الادارية، المرجع السابق.

الفصل الثاني: المنازعات القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية الخاصة في التشريع الجزائري

من نفس التخصص او من تخصصات مختلفة¹ حسب طبيعة كل قضية، حيث ان القانون لم يحدد عدد الخبراء الذي يمكن للقاضي الإداري تعيينهم، بل لديه السلطة التقديرية في العدد الذي يعينه

وفي منازعة التعويض عن نزع الملكية، فغالبا ما يحتاج القاضي الإداري الى خبير واحد في العقار غير مستغل، كما يمكن الاستعانة بعدة خبراء إذا كانت عملية نزع الملكية عقارات مبنية اي مستغلة او غير مبنية.

وفي حالة ما حدث للخبير مانع ما لم يتوصل الى انجاز خبرته فيمكن لأحد الأطراف الخصوم طلب استبداله وذلك بموجب امر من طرف رئيس المجلس²، ويتضمن الحكم الأمر بإجراء الخبرة على ما يلي:

- ✓ عرض الأسباب التي بررت اللجوء الى الخبرة .
- ✓ بيان اسم ولقب وعنوان الخبير والخبراء المعنيين مع تحديد التخصص.
- ✓ تقرير أجل ايداع تقرير الخبرة بأمانة الضبط³.

2/تحديد مهام الخبير

وتتمثل مهام الخبير في المنازعات المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية عموما:

- ✓ استدعاء الأطراف وسماعهم.
- ✓ فنحص جميع الوثائق المتعلقة بالأراضي الموضوعة محل النزاع.
- ✓ الانتقال الى عين المكان واعداد مخطط الأراضي المنزوعة، ومقارنتها بالقرارات الصادرة في هذا الشأن وتحديد الملاك وذكر هويتهم وصفة كل واحد بالنسبة للأرض.

¹ - هونني نصر الدين، تراعي نعيمة، الخبرة القضائية في المنازعات الإدارية، دار هومة الجزائر، 2007، ص106.

² -اقاوة محمد، المرجع السابق، ص30، 31.

³ -انظر المادة 128 من القانون رقم 08-09 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

الفصل الثاني: المنازعات القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية الخاصة في التشريع الجزائري

✓ إعداد تقييم نقدي للأموال المنزوعة بحسب السعر المعمول به، بتاريخ نزع الملكية.

ثانيا: مباشرة الخبير لمهامه

حتى يتمكن الخبير من مباشرة المهام التي كلف بها، يتعين على الطرف المستعجل ان يقوم بتبليغه القرار الذي عينه وحدد له المهام المكلف بها، وهذا بعد أن يودع لدي كتابة ضبط المحكمة الإدارية المبلغ المالي الذي يحدده القاضي الفاصل في النزاع كتسبيق عن مصاريف الخبرة¹.

ويمكن تلخيص مباشرة الخبير لمهامه في مرحلتين اساسيتين وهما:

1/استدعاء الأطراف وسماعهم:

يتعين على الخبير لقيام بمهامه ان يحدد اطراف الجلسة ويستدعيهم اليها قصد سماع اقوالهم وأخذ ملاحظتهم وعلى سبيل المثال يقوم بما يلي:

-القيام باختيار جميع الأطراف المعنية مثل الإدارة نازعة للملكية، المستفيد، المنزوع منه ملكيته وذلك إما بالساعات و الأيام التي يقوم فيها بإجراء الخبرة بأول اجتماع بهم.

-ان يرسل الإخطار الى أطراف الدعوى قبل اليوم المحدد للاجتماع لهم او البدئ في عملية الخبرة في خمسة ايام على الأقل ويعلمهم في تلك الاستدعاءات بجدول عمله وكذا الوثائق والمستندات و الأوراق التي يتوجب عليهم إحضارها معهم او تقديمها اليه يوم الاجتماع بهم .

-استدعاء الخصوم بكتاب موصي عليه مع علم الوصول، يرسل الى موطنهم الحقيقي او محل اقامتهم او موطن المختار².

¹ - براحلية زوبير ، المرجع السابق، ص72.

² - إراتن عبد الله، دور القاضي الإداري في مجال نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، قانون الأعمال، كلية الحقوق ، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2007، ص111.

الفصل الثاني: المنازعات القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية الخاصة في التشريع الجزائري

2/ انتقال الخبير للمعاينة

في إطار التعويض عن نزع الملكية على الخبير المكلف بإنجاز الخبرة الانتقال الى المكان المعين في قرار القاضي بتعيينه، فعليه إذن الانتقال بنفسه وشخصيا بما يكلفه به القاضي، وإذا منع الخبير من ممارسة مهامه يمكنه الاتصال بالقاضي لاستصدار امر بدخول المكان وان اقتضى الامر يمكنه الاستعانة بالقوة العمومية، وإذا لم ينتقل الخبير الى المكان المعين في القرار يعرض الخبرة المنجزة الى الرفض من قبل القاضي على اساس عدم كفايتها او تناقضها.

اما عن فحص الوثائق المتعلقة بالنزاع قصد تحديد التعويض و اعداد قائمة لأشخاص الذين يستحقونه فهو أمر يطلبه القاضي من الخبير ضمن القرار المتضمن تعيينه، و على الخبير القيام بمهمته وينجز الخبرة على الوجه المطلوب قصد الحكم بالتعويض عادل ومنصف.

وإن لم يتم بمهامه يجوز الحكم عليه بجميع ما أضاعه من مصروفات، وإذا اقتضى الأمر الحكم عليه بالتعويضات ويستبدل بغيره¹

ثالثا: سلطات القاضي تجاه الخبرة

وعندما ينتهي الخبير بأداء المهام الموكلة اليه، يقوم بإعداد تقرير مكتوب يودع لدي كتابة الضبط للجهة القضائية التي انتدبته، سواء المحكمة الإدارية او مجلس الدولة².

وللقاضي الإداري سلطة تقديرية واسعة اتجاه تقرير الخبرة، فله ان يقدر التعويض اللازم والمقابل لعملية نزع الملكية، وله ان يضع تقرير الخبرة جانبا وان يحكم بكل موضوعية في

¹ - ارائن عبد الله، المرجع السابق ، ص111، 112.

² - حسن السيد بسبوسي، دور القضاء في المنازعات الإدارية، دراسة تطبيقية مقارنة للنظم القضائية في مصر وفرنسا والجزائر، عالم الكتب، مصر، 1981، ص48.

الفصل الثاني: المنازعات القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية الخاصة في التشريع الجزائري

القضية وفقا للقانون وما يريح ضميره ذلك ان القاضي الإداري في القانون الجزائري هو الحامي لحق الملكية من تعسفات الإدارة واعمالها وحتى من اعتداءاتها¹.

وبالرغم من استناد مهمة تحديد التعويض الى خبير عقاري الا ان هذا لا ينفي ان له السلطة في الحكم بتعويض عادل ومنصف.

ومن التطبيقات القضائية لسلطات القاضي الإداري اتجاه تقرير الخبرة نجد القرار رقم 186808 المؤرخ في 2000/04/01² حيث جاء فيه مايلي: حيث يستفاد من دراسة الملف والخبرة المنجزة من طرف خبير (ل ج) والمصادق عليها من قاضي الدرجة الأولى غير كافية ومتناقضة لأسباب التالية:

5151 ان هذه الخبرة انجزت في الطرف الاساسي اولا وهي المؤسسة الوطنية التي كانت في عطلة سنوية، واستدعيت مرة واحدة، وكان الأجر إعادة استدعائها بما فيها من فائدة. 515151

انه لم يثبت من الخبرة ان الخبير تنقل الى عين المكان بل يستفاد من الخبرة قد استدعيت الى مقر البلدية. 51

انه يقول في تقرير الخبرة بانه لا وجود للقرار نزع الملكية فيما يخص الأراضي، الا ان هناك عدة قرارات.

حيث انه ونظرا لهذه الأسباب المذكورة يتعين الغاء القرار المستأنف والفصل من جديد بأجراء خبري اخري مع حفظ المصاريف.

¹ - بعوني خالد، المرجع السابق، ص 100.

² - قرار مجلس الدولة ، رقم 186808، المؤرخ في 2000/04/01، بين المؤسسة الوطنية للرخام، وحدة مقلع ضد(م خ)، مجلس الدولة،(قرار غير منشور).

الفرع الثالث

الانتقال الى المعاينة

ان انتقال القاضي الى المعاينة هي وسيلة اثبات تسمح للقاضي بالتعرف على الوقائع في مكان النزاع¹ ومن خلالها يكون له فكرة حول المعلومات الميدانية، فبالانتقال لموقع العقار فإنه يعرف اهمية ، اي كان قريبا من موقع عمومي او كان موجودا في منطقة حضارية(وسط المدينة مثلا)، ومعرفة العقارات المجاورة له اي كل ما يخص ذلك العقار².

وبالرجوع الى القانون رقم 91-11 والمرسوم التنفيذي رقم 93-186 لم يشير الى هذه الطريقة في تقدير التعويض، وبما ان القاضي الإداري ملزم بان تكون له معرفة كاملة حول عناصر النزاع فإنه يمكن الرجوع الى طريقة الانتقال لمعاينة الأماكن وذلك اذا رأي أنها توصله الى تحقيق ظاهرة العدل والانصاف في تحديد التعويض الذي سيحكم به³.

اولا: الأمر بالانتقال للمعاينة

باستقراء احكام مواد قانون الاجراءات المدنية و الادارية، نجد انه اجراء جوازي وعند اللجوء اليه يتم في شكل قرار تحضيري مكتوب وهذا بغرض السماح لأطراف الدعوى الاطلاع عليه، لان طبيعة الحكم في منازعة التعويض ابتدائيا وهذا نظرا لخصومة هذه المنازعة، لان عند انتقال القاضي للمعاينة يتعرض لموضوع النزاع وذلك بتقدير التعويض عن عملية نزع الملكية، وكذا أنه يمس بحقوق الأطراف، ولذلك يقوم القاضي بتحديد يوم وساعة انتقاله بموجب قرار مكتوب

¹-بوشير محمد أمقران، قانون الإجراءات المدنية، نظرية الدعوى نظرية الخصومة، الإجراءات الاستثنائية، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 2008، ص236.

²- إراتن عبد الله، المرجع السابق ، ص113

³-بعوني خالد، المرجع السابق، ص85.

الفصل الثاني: المنازعات القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية الخاصة في التشريع الجزائري

ويسعى الطرف المستعجل لتنفيذه وهذا بطلب يقدم إلى امين الضبط الذي يبلغه للأطراف الأخرى¹.

ثانيا: إجراءات المعاينة

يحدد القاضي خلال جلسة مكان ويوم وساعة الانتقال، ويستدعى أطراف النزاع إلى حضور عملية المعاينة وفقا لما هو منصوص عليه في المادة 146 من القانون رقم 08-09، و إذا تم الانتقال من طرف تشكيلة مجلس الدولة مثلا فيمكن تنفيذ العملية من طرف القاضي المقرر، وفي حالة غياب أحد الخصوم عن الجلسة يتم استدعائه بموجب رسالة مضمّنة مع الإشعار بالاستلام من طرف امين الضبط الجهة القضائية.

وفي حالة ما إذا كان موضوع المعاينة يتطلب معارف تقنية يمكن للقاضي أن يستعين بأحد التقنيين وذلك بموجب الحكم نفسه الذي يأمر الانتقال، كما يمكن للقاضي الإداري أن يستدعي أي شاهد لسماع شهادته و تصريحاته، وسماع الأشخاص حتى ولو طلب ذلك أحد الخصوم، وعند الانتهاء من المعاينة يحرر القاضي محضر يوقعه مع امين الضبط، ويودع لدي أمانة الضبط، ويمكن لأحد الخصوم الحصول على نسخة منه²

¹ -أقاوة محمد، المرجع السابق، ص35.

² - أنظر المواد 146 و 147 و 148 من القانون رقم 08-09 يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، المرجع السابق.

المبحث الثاني

أحكام دفع التعويض المستحق عن نزع الملكية للمنفعة العامة على التشريع الجزائري

بعد التوصل الى التعويض المستحق عن نزع الملكية العقار أو الحق العيني من اجل المنفعة العمومية سواء من طرف الإدارة او من طرف القاضي الإداري اذا لم يرتضي أحد الأطراف العملية بتقدير التعويض المقترح يتم الانتقال الى المرحلة الثانية و المتمثلة في دفع هذا التعويض لصالح مستحقيه.

ويجب ان يتم هذا الدفع قبل ان تضع الادارة يدها على الاملاك المراد نزعها وهذا ما قرره الدستور و كرسته احكام القانون المنظم لعملية نزع الملكية¹.

ولقد بين القانون رقم 91-11 و المرسوم التنفيذي رقم 93-186 سالف الذكر بعد الاحكام المتعلقة بدفع التعويض المستحق عن نزع الملكية للمنفعة العامة ، لاسيما من خلال توضيح أشكال وخصائص التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري (المطلب الأول) وكذا التعويض العادل و المنصف عن نزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري(المطلب الثاني).

¹-براحليةزويبير ، المرجع السابق ، ص80.

المطلب الأول

أشكال وخصائص التعويض

أوضحت نصوص قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ومرسوم تنفيذه قواعد حساب التعويض المستحق لمالكي العقارات وأصحاب الحقوق المنزوعة، وأوضحت أنه يجب ان يكون عادلا ومنصفا وذلك بأن يشمل الأضرار اللاحقة بالمالك أو صاحب الحق العيني وكذا كل ما فاتته من كسب بسبب هذا النزاع .

وعليه سنتناول اشكال التعويض في التشريع الجزائري(الفرع الأول) وسنتطرق الى خصائص التعويض في التشريع الجزائري(الفرع الثاني).

الفرع الأول

أشكال التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية في التشريع الجزائري

طبقا لنص المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 93- 186 السالف الذكر، فإن التعويض عن نزع الملكية من اجل المنفعة العامة، يمكن ان يدفع إما نقدا او يكون في شكل تعويض عيني¹

أولاً: التعويض النقدي

ان هذا النوع من التعويض انما يدفع الى مالك العقار او صاحب الحقوق العينية المراد نزع ملكيتها على مبلغ نقدي من طرف الإدارة نازعة الملكية على ان يدفع بالعملة الوطنية وهذا معناه انه لا يمكن لأي من طرفين الاتفاق على خلاف ذلك بأن يتفق على عملة غير الدينار الجزائري، وهو شرط فرضه المشرع الجزائري، في نص المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 { **تحدد التعويضات وبالعملة الوطنية** } وبخلاف المشرع الفرنسي فإنه وضع عدة

¹ - انظر المادة 34 ، المرسوم التنفيذي رقم 93-186 يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91-11 ، المرجع السابق.

الفصل الثاني: المنازعات القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية الخاصة في التشريع الجزائري

شروط تتعلق بالمنزوع ملكيته إذا يجب ان تتوافر لديه حتى يمكنه الحصول على مبلغ التعويض ان يثبت صفته من جهة وان املاكه من جهة اخرى المراد نزع ملكيتها غير متعلقة برهن او بحق امتياز¹.

ثانيا: التعويض العيني

حمل نص الفقرة الثانية من نص المادة 25 من القانون رقم 91-11 السالف الذكر إمكانية اقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي و ذلك كل ما كان ذلك ممكنا، وهذا ما أكدته المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المذكور والذي حدد مجال اقتراح التعويض العيني وذلك ينص على ما يلي { تحدد التعويضات الوطنية نقدا وبالعملة الوطنية، غير انه يقترح تعويض عيني بدلا من التعويض نقدا ، وفي هذا الاطار يمكن للسلطة نازعة الملكية ان تعدل عن دفع التعويض وتقوم بإعادة إسكان مستأجري المحلات السكنية ذات الاستعمال المهني المنزوعة ملكيتها أو شاغليها وتعرض عن التجار و الحرفيين و الصناعيين المطرودين محلات معادلة }².

1/ إعادة اسكان مستأجري او شاغلي المراد نزع ملكيتها

فيما يخص هذه الفئة فيمكن للإدارة المعنية، لإعادة السكان فلا يكون هناك اقتراح يوجب قبل المستأجرين او الشاغلين المعنيين بل اعادة الإسكان كلما توفرت فرصة ذلك، فيمكن للإدارة فرض هذا الشكل فيما يخص هذه الفئة من المتضررين من عملية نزع الملكية.

2/ عرض محلات معادلة على التجار والحرفيين والصناعيين المطرودين من محلاتهم

بعكس الحالة الأولى يكون لإدارة إذا تعلق الأمر بمحلات ذات استعمال تجاري او حرفي او صناعي، ان تعرض على مستغليها محال معادل، مما يمكننا القول ان هذا من التعويض متوقف

¹-رفيق خالد، المرجع السابق، ص45.

²-انظر المادة 25 الفقرة الثانية من قانون 91-11 ، المتضمن قواعد نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، المرجع السابق.

الفصل الثاني: المنازعات القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية الخاصة في التشريع الجزائري

على موافقة المعنيين به فلا يمكن لإدارة ان تفرضه عليهم جبرا، ذلك ان نشاطهم يكون مرتبط بموقع ذلك المحل و عرض عليهم محل بديل قد يؤثر سلبا على نشاطاتهم.

وعدم تحديد المشرع بمعنى هذا التعادل، يفتح الباب واسعا امام التجار والحرفيين والصناعيين لقبول أو رفض هذا الشكل من التعويض¹.

الفرع الثاني

خصائص التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية في التشريع الجزائري

لقد وصف الدستور والقانون المنظم لعملية نزع الملكية للمنفعة العمومية هذا التعويض بصفتي العدل و الإنصاف وكذا التعويض القبلي، لكن بالنسبة لهذا الأخير يطرح أشكالا في الدستور الجديد، اين استغنى عن التعويض القبلي عكس القانون رقم 91-11 السالف الذكر التي تنص {يجب ان تتوفر الاعتمادات اللازمة للتعويض القبلي عن الأملاك والحقوق المطلوب نزعها}².

لكن بالرجوع لتعديل الدستور الجزائري 2016 نجد انه استغنى تماما عن التعويض القبلي وأبقى على التعويض العادل والمنصف وهذا حسب المادة 22 من الدستور التي تنص {لا يتم نزع الملكية الا في اطار القانون، ويترتب عليه تعويض عادل ومنصف}.

¹ - براحلية زويبير ، المرجع السابق، ص84،83.

² - انظر المادة 3 الفقرة الخامسة من القانون رقم 91-11 المتضمن قواعد نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، المرجع السابق.

الفصل الثاني: المنازعات القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية الخاصة في التشريع الجزائري

وبالنظر الى المادة الأولى من قانون رقم 91-11 التي تنص {عملا بالمادة 20 من الدستور يحدد هذا القانون نزع الملكية من اجل المنفعة العامة وشروط تنفيذه و الاجراءات المتعلقة به وكيفيات التعويض القبلي العادل والمنصف}¹.

ومن خلال استقراءنا لهاتين المادتين نستنتج ان هناك تعارض بين الدستور والقانون المنظم لعملية نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية.

أولا: التعويض العادل والمنصف

إن التعويض العادل والمنصف مكرسا دستوريا وكذا في القانون رقم 91-11 السالف الذكر.

فبالنسبة لصفة الانصاف فبقدر ماهي صالحة لتعويض المالك المنزوع منه ملكيته عن كافة الأضرار اللاحقة به جراء نزع ملكيته، فهي صالحة كذلك في جانب الإدارة المكلفة بدفع التعويض، بحيث لا تلزم بدفع التعويض عن الضرر لم يتسبب في احداثه لأن القول بغير هذا سيؤدي إلى إثراء المالك المنزوع منه ملكيته على حساب الادارة ومن ثم على حساب المجتمع ككل فباحترام هذه العبارات سنتوصل الى تقدير التعويض ينصف جميع الأطراف.

اما صفة العدل فهي ترمى الى جعل التعويض غير منافي لقواعد العدالة التي تقضي احترام مبادئ معينة، حين تقدير هذا التعويض سواء من حيث شروط الضرر القابل لتعويض أو من حيث تقدير التعويض².

¹-يتضح من خلال المادة 22 من الدستور من المادة الاولى من القانون رقم 91-11، المرجع السابق الذي يتماشى مع الدستور 1989 نجد ان هناك تعارض بين النص الدستوري و النص التشريعي حول التعويض القبلي.
²²- براحلية الزويير ، المرجع السابق ، ص87.

الفصل الثاني: المنازعات القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية الخاصة في التشريع الجزائري

المطلب الثاني

أساس تحديد التعويض العادل والمنصف

لقد نص تعديل الدستور الجزائري 2016¹، أن التعويض الذي يمنح جراء نزع الملكية للمنفعة العمومية انه تعويض عادل ومنصف، وكذا القانون رقم 91-11² الذي نص على نفس المبدأ، لذلك فإن مصدر التزام الإدارة بالتعويض في مجال نزع الملكية هو القانون.

وعليه فإن القاضي الإداري هو المخول له تحقيق مبدأ العدل والإنصاف وذلك برفع دعوى قضائية من المنزوع منه ملكيته.

ولهذا سنتناول مفهوم العدل والإنصاف في التشريع الجزائري (الفرع الأول) ومحتوى التعويض في التشريع الجزائري (الفرع الثاني) ودور القاضي الإداري في تكريس مبدأ العدل والإنصاف في التشريع الجزائري (الفرع الثالث).

الفرع الأول

مفهوم العدل والإنصاف في التشريع الجزائري

ان مفهوم العدل و الإنصاف يبقي مفهومًا عامًا، اذا الأمر يختلف من قاضي الى اخر فما يراه القاضي لا يراه اخر، وهذا ما يلاحظ من خلال مختلف القضايا المعروضة على القضاء، الجزائري فما يراه قضاة الدرجة الأولى عادلا ومنصفا لا يراه قضاة مجلس الدولة، ولنقص تكوين القضاة في المادة العقارية ونقص تقنيات تقييم العقاري فإن القاضي ملزم باللجوء الى الخبرة القضائية قصد حكم عادل ومنصف، خاصة ان القانون رقم 91-11 لم يحدد للقاضي

¹-انظر المادة 22 من الدستور 1996، المعدل والمتمم، المرجع السابق.

²-انظر المادة الأولى من القانون رقم 91-11 المتضمن قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المرجع السابق.

الفصل الثاني: المنازعات القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية الخاصة في التشريع الجزائري

طريقة يتبعها لتحديد التعويض، وبالتالي فإن القاضي حر في تحديد طريقة تحديده لتعويض عادل ومنصف¹.

ويمكن القول ان فكرة العدل و الإنصاف تجعل دور القاضي في تقدير التعويض طريقة تحديده لتعويض عادل ومنصف².

ويمكن القول ان فكرة العدل والانصاف تجعل دور القاضي في تقدير التعويض لنزع الملكية تختلف من قضية لأخرى ومن قاضي لأخر حسب مفهوم ودرجة العدل والإنصاف عند كل قاضي.

الفرع الثاني

محتوى التعويض لنزع الملكية في التشريع الجزائري

ان القانون رقم 91-11 الساري المفعول الذي لم يتطرق الى محتوى التعويض، ولمعرفة الخصائص التي تجعل الضرر قابل للتعويض تشكل جانب من جوانب الإصلاح الكامل لضرر في مقابل ذلك يوجد جانب اخر يساهم بقسط كبير في هذا الإصلاح وبما اننا بصدد ضرر يتميز بالخصائص الثلاثة السالفة الذكر (مباشر، مادي، مؤكد) فلا بد ان يصبح الضرر كلية عن طريق التعويض المقدر عن نزع الملكية إذ انه في هذا الصدد فإن اصلاح الضرر لا يكون فقط عن طريق التعويض الرئيسي الذي يعطي قيمة الملك المنزوع ، وانما يكون كذلك عن طريق التعويضات التبعية³.

¹-ارائن عبد الله، المرجع السابق، ص 129،130.

²- بعوني خالد ، المرجع السابق، ص106.

³- بعوني خالد، المرجع السابق، ص47.

الفصل الثاني: المنازعات القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية الخاصة في التشريع الجزائري

أولاً: التعويض الرئيسي

يقصد بالتعويض الرئيسي ذلك التعويض الذي يقابل قيمة الملك المنزوع والناج عن طبيعة أو مشتقات الملك وكذا عن الاستعمال الفعلي له ، و في إطار طرق التحديد المتماشية مع القواعد المطبقة في مدة الخبرة¹.

التعويض الرئيسي لا يعطي قيمة الملك الذي سيكتسب في مكان الملك المنزوع وإنما قيمة البيع الملك المنزوع، وهذه الأخيرة تحدد مع الأخذ بعين الاعتبار ما إذا كان الملك مشغول أو لا. وهذا التعويض يمكن ان يحل محل نزاع أمام القاضي الإداري من طرف المنزوع منه ملكيته أو الإدارة نازعة الملكية كل بحسب ما يطلبه.

ثانياً: التعويضات التبعية

إن تقدير تعويض الرئيسي عن نزع الملكية وحده لا يكفي لكي يكون التعويض كاملاً، بل لابد ان يكمل بتعويضات تكميلية او تبعية لا تتعلق بقيمة الملك المنزوع وانما تكون تابعة لهذه القيمة نتيجة عن نزع هذا الملك².

وتتمثل التعويضات التبعية على كل تعويض لإعادة التجارة، مصارف الموثق، مصاريف الترحيل، تعويض المستأجرين... إلخ، وعند استقراء المادة 21 من القانون رقم 91-11³، فنجد انها لم تنص عن كل التعويضات التبعية بل اكتفت بالنص على التعويض عن نقص القيمة، ومن الناحية الواقعية فالقضاء عند حكمه بالتعويضات التبعية عن نزع الملكية لم يستعمل مصطلح التعويضات التبعية.

¹ - أقاوة محمد ، المرجع السابق، ص40.

² - بعوني خالد، المرجع السابق، ص48.

³ - أنظر المادة 21 من القانون 91-11 المتضمن قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المرجع السابق.

الفصل الثاني: المنازعات القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية الخاصة في التشريع الجزائري

الفرع الثالث

دور القاضي الإداري في تكريس مبدأ العدل والإنصاف لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في التشريع الجزائري

إن القاضي الإداري الجزائري هو حامي الملكية الفردية ضد أعمال الإدارة و تعسفاتها و اعتداءاتها، وفي حالة فصله في دعوى التعويض عن نزع الملكية له كامل السلطة و السيادة في تقديره بهدف إيجاد التوازن بين المصالح المتعارضة.

وبالرجوع إلى مختلف الدساتير نجد دائما تكريس مبدأ العدل و الإنصاف في التعويض عن النزع الملكي، إلا أنه يصعب تطبيق هذا المبدأ على الأرض الواقع وبالتالي يبقى مفهوم العدل و الإنصاف مفهوما عاما، ويختلف الأمر من قاضي إلى آخر حول فهم العدل و الإنصاف ويرجع هذا أساسا لعدم تخصص القاضي الإداري الجزائري في المواد العقارية لاحتوائها على التقنيات و فنيات التي يفتقر إليها القاضي الإداري، لذلك يستعين هذا الأخير عند تقديره لتعويض بالخبير العقاري¹.

أولاً: العدل هو أساس التعويض عن نزع الملكية

يستمد مبدأ التعويض العادل أساسه وقيمه القانونية من الدستور والقوانين المنظمة لعملية نزع الملكية، تبعاً لذلك فإن المرجعية في حسم هذه المسألة تكون بالرجوع إلى البحث عن موقف الدساتير والقوانين الجزائرية من مبدأ العدل كأساس لتعويض عن نزع الملكية.

1/ موقف الدساتير الجزائرية من مبدأ التعويض العادل

بالنسبة لدستور 1963 فقد جاء خالياً تماماً من أي أحكام خاصة بالملكية الخاصة ولا ينزع الملكية للمنفعة العامة.

¹ -أقاوة محمد، المرجع السابق، ص 47،48.

الفصل الثاني: المنازعات القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية الخاصة في التشريع الجزائري

لكن بعد صدور دستور الجزائري لسنة 1976 الذي يعتبر أول دستور في ظل التوجه الاشتراكي في الجزائر، جعل التعويض العادل شرطا لنزع الملكية، وهذا ما أقرته المادة 17 منه تنص { لا يتم نزع الملكية الا في إطار القانون، ويترتب عنه تعويض عادل ومنصف } وفي إطار توجه سياسي جديد لدولة الجزائرية فإن هذا النص لم يلحقه أي تعديل أو تبديل في صياغة عند إلغاء دستور 1976 وجاءت هذه القاعدة تطبيقا لتوجه سياسي جديد يكرس الملكية الفردية ويصونها.

رغم التعديل الدستوري لسنة 1996 لم يأتي بجديد فيما يتعلق بمبدأ العدل في التعويض عن نزع الملكية، حيث صياغة المادة 20 في الدستور 1989 نقلا حرفيا للمادة 20 من دستور 1996 وحيث قام المؤسس الدستوري بتغيير المادة 49 في الدستور 1989 إلى المادة 52 من دستور 1996 التي تترتب على ضمان الملكية الخاصة¹.

أتى التعديل الدستوري الجديد لسنة 2016 الذي استغنى عن التعويض القبلي و الذي أبقى على التعويض العادل والمنصف حسب المادة 22 منه عكس دستور 1996 الذي نص على التعويض القبلي والتعويض العادل والمنصف حسب المادة 20 منه ، وحيث قام المؤسس الدستوري بتغيير المادة 52 من دستور 1996 إلى المادة 64 من دستور 2016.

2/ موقف القوانين من مبدأ التعويض العادل

إن أهم القوانين التي تؤمن الحماية اللازمة للملكية ويضمن حقوق المالك لاسيما حقه في التعويض العادل، وأفضل تعبير لهذه الضوابط نجد القانون المدني باعتباره الشريعة وذلك في مادته 677 الذي تنص { لا يجوز حرمان أي احد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط

¹ - بوزاد إدريس، المرجع السابق، ص142، 143.

الفصل الثاني: المنازعات القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية الخاصة في التشريع الجزائري

المنصوص عليها قانونا غير أن للإدارة الحق في نزع جميع الملكية العقارية أو بعضها أو نزع الحقوق العينية العقارية للمنفعة العامة مقابل تعويض منصف وعادل¹.

كما تنص المادة 72 من القانون التوجيهي العقاري على أنه { يترتب على نزع الملكية للمنفعة العامة التعويض قبلي عادل ومنصف }².

بالإضافة إلى المادة الأولى من القانون رقم 91-11 نصت على مبدأ تعويض العادل صراحة إذ جاء بها { عملا بالمادة 20 من الدستور تحت هذا القانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، وشروط تنفيذه و الإجراءات المتعلقة به، وكيفيات التعويض القبلي العادل والمنصف }³.

وفي نفس السياق صدر المرسوم التنفيذي رقم 93-186 وجاء في مادته 32 على أنه { يجب أن يكون مبلغ التعويض عادلا ومنصف يغطي كامل الضرر الناشئ عن نزع الملكية }⁴.

استخلاصا لهذه النصوص القانونية يمكننا القول أنها وردت متوافقة مع الدستور وما هي إلى تطبيق مباشر للمادة 22 منه ، والمادة 677 من القانون المدني، التي اشترطت أن لا يحرم أحد من ملكه إلا مقابل تعويض عادل وأكدت علة صفة العدل شرطا لنزع الملكية ولا يجوز التعويض بدونه.

ثانيا/ دور القاضي في تجسيد مبدأ العدل في التعويض

يعتبر العدل أساس التعويض عن نزع الملكية ويظهر جليا من خلال استعراضنا موقف المشرع الجزائري والمؤسس الدستوري من شرط العدل في التعويض ولم يبق لنا سوى أن نستعرض دور القاضي الإداري في تجسيد هذا المبدأ واقعا، لكن ليست المسألة في مستوى السهولة، لأن

¹ - أنظر المادة 677 من الأمر رقم 75-58 يتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

² - أنظر المادة 72 من القانون رقم 90-25 يتضمن قانون التوجيه العقاري، المرجع السابق.

³ - أنظر المادة الأولى من القانون رقم 91-11 المتضمن قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المرجع السابق.

⁴ - أنظر المادة 32 من القانون رقم 91-11 المتضمن قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المرجع السابق

الفصل الثاني: المنازعات القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية الخاصة في التشريع الجزائري

رغم محاولة الفقه توضيح فكرة العدل والإنصاف إلا أن المبدأ يبقى غامضا نظرا لطابعه الفلسفي وعليه فإن رغم القيود الواردة على سلطة القاضي الإداري في تحديد التعويض ورغم المفهوم العام للعدل والإنصاف.

إلا أن هناك ما يمنع القاضي من دور قيادي وحاسم في تحديد التعويض عن نزع الملكية، خاصة أن القانون رقم 91-11 لم يحدد للقاضي طريقة معينة يتبعها لتحديد التعويض تعويض الأمر الذي يوسع من سلطاته في حماية الملكية ضد تعسف الإدارة¹.

¹ - بوزاد إدريس ، المرجع السابق ص.ص 147، 144.

الخاتمة

الخاتمة:

إن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة يعتبر من أهم مواضيع القانون الإداري التي لم تحض بالاهتمام الواسع مقارنة بالمواضيع الإدارية الأخرى، والمشرع الجزائري سعياً منه لتغليب المصلحة الخاصة وحماية المصلحة الخاصة من التعسف الإداري، حاول تأطير موضوع نزع الملكية بإصداره لقانون ومرسوم تنفيذي يحدد قواعد نزع الملكية للمنفعة العامة وكيفية تطبيقها.

لكن هذا الحرص يعتريه نوع من النقص وعدم الدقة، وهذا الحكم يستنتج من الدراسة التحليلية لتلك النصوص القانونية، فنجد بعض المفاهيم والمصطلحات القانونية، تعتبر بالغة الأهمية في تحديد نزع الملكية، واردة دون توضيحها أو تعريفها، مما يستدعي الرجوع إلى قوانين أخرى أو إلى الدراسات الفقهية لإزالة ذلك الغموض، وخير مثال على ذلك مصطلح المنفعة العامة.

ويعد التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية من أهم الضمانات المقررة لصاحب حق الملكية في مواجهة سلطة الإدارة في نزع العقارات والحقوق العينية.

ولعل أهم ما نستخلصه من قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العامة والمرسوم المحدد لقواعد تطبيقية تميزه بعدة ثغرات قانونية، تشكل فراغ قانوني يسمح بتعسف الإدارة على حقوق الأفراد، فقد أهمل القانون رقم 11/91 وكذا المرسوم 186/93 عدة مواضيع هامة في إطار نزع الملكية من أجل المنفعة العامة والتي تمثل قدراً من الخطورة على حقوق الأفراد بدليل:

- إن القانون الحالي لم ينص على إجراءات تسوية نزاعات التعويض وإنما اكتفى بالإشارة إليها فقط.

- كما أنه لم يتصدى لتسوية الإدارة لنزاع بحيث إذا لم يحصل اتفاق حول تقدير مبلغ التعويض فإن الدعوى ترفع إلى القاضي خلال شهر من تبليغ القرار الإداري بقابلية التنازل عن الأملاك، ليتولى القاضي تقدير هذا التعويض معتمداً في ذلك على إجراءات

• التحقيق في المواد المدنية، ومكنه المشرع في هذا المجال بسلطة قبول أو رفض نتائج التحقيق الذي يأمر به لأن الضمانة الممنوحة للأفراد في هذا المجال لا تكمن في النتائج التي يتوصل إليها الخبير بل بما يقتنع به خاصة وأنه محايد ولا يهيمه إلا تحقيق العدل والإنصاف.

• إهمال المشرع لذكر تفصيلي لإجراءات نزع الملكية في الحالات الخاصة والمتعلقة باستعمال والعمليات السرية المتعلقة بالدفاع الوطني، والتي نجد المشرع قام بذكرها دون تفصيل.

• إن التعويض في النظام الجزائري يعتمد على المعاينة غير المباشرة للأمالك المطلوب نزع ملكيتها، فسواء التقدير الذي تقدره الإدارة أو القاضي، يتم التوصل إليه بالاعتماد ما يرفع لهما من معاينات مادية وملاحظات لكونها لا يقومان بالمعاينة الميدانية المعنية المباشرة لهذه الأمالك فالعون المقيم لدى مديرية الأمالك الوطنية يعتمد على الأعمال التي أنجزها المحافظ المحقق وكذا العون التابع لمديرية أملاك الدولة في حين إن القاضي يعتمد على الخبرة التي يمر بها ولا يخرج لمعاينة العقارات والحقوق العينية المعنية بالنزع، ولهذا الأسلوب تأثير سلبي على تقدير التعديل العادل و المنصف لأنه لا يمكن لما هو موجود في الميدان ، عكس ما تتوصل اليه المعاينة المباشرة للأمالك المعنية.

وما يجدر الإشارة اليه فيما يتعلق بالمرسوم التنفيذي رقم 186/93 المحدد لقواعد تطبيق القانون 11/91 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة ، انه يكاد يكون مجرد إعادة لمواد هذا القانون، حيث يتميز بالقصور في شرح أحكامه وقواعد تطبيقه، حيث يفترض إعادة النظر فيه بالشكل الذي يتماشى مع عنوانه.

وإن قانون 11/91 لم ينص على المنازعات المتعلقة بالتعويض، فمن الأفضل تعديله بإدخال الجهة القضائية المختصة بالفصل في النزاع وإجراءات التقاضي في هذا المجال.

لذلك على المشرع الجزائري إعطاء موضوع نزع الملكية من أجل المنفعة العامة الأهمية التي يستحقها من خلال غلق المنافذ التي تمكن الإدارة ضمانا لحقوق الأفراد سيما في تقرير المنفعة العامة، لأن التزام الإدارة بالتطبيق الصارم للقانون يجب ان يوازيه التزام القاضي الإداري بصفته قاضي المشروعية والحامي للحقوق والحريات، بأن يكشف كل التجاوزات التي تنال من سلامة اجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة ويقرر بالنتيجة بطلانها.

قائمة المراجع

قائمة المراجع

قائمة المراجع

قائمة المراجع

أولاً: اللغة العربية

-القرءان الكريم

1-الكتب:

1-بكر بن عبد الله أبو زيد، الماثمنة في العقار للمصلحة العامة، دار الإمام النشر المملكة العربية.

2-إسحاق إبراهيم منصور، نظريتا القانون والحق وتطبيقاتها في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون الجزائر، 2005، ص29.

3-أدور طلبة، نزع الملكية للمنفعة العامة، المكتب الجامعي الإسكندرية، 2006، ص60.

4-العربي محمدي طالب باحث في كلية الحقوق، أكدال بالرباط، وحدة القانون المدني المعمق، أنترنت، ص13.

5-عبد الحكم فوده، نزع الملكية للمنفعة العامة، إجراءات التعويض عنه والتقاضي بشأنه، دار الكتب القانونية، مصر، 1992، ص162.

6-محيو أحمد ، المنازعات الإدارية، ترجمة فانز انجذ وبيوض خالد، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1995، ص24.

7-حرفي رشيد، قانون المسؤولية الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1995، ص110.

8-بن شيخ أيت موليا لحسن المنتهى في قضاء مجلس الدولة، ج الثاني، ط الثالثة، دار هومة ، الجزائر 2008، ص365.

قائمة المراجع

- 9- **بعوني خالد** ، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في التشريع الجزائري.
- 10- **عوابدي عمار** ، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، ج الثاني، نظرية الدعوى الإدارية، ط الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004، ص568.
- 11- **مسعود شيهوب**، المبادئ العامة للمنازعة الإدارية، الهيئات والإجراءات أمامها، ج الثاني، ط الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2007، ص254، 255.
- 12- **ملياني بغدادى مولاي**، الخبرة القضائية في المواد المدنية، مطبعة دحلب الجزائر، 2007، ص106.
- 13- **هوني نصر الدين**، تراعي نعيمة، الخبرة القضائية في المنازعات الإدارية، دار هومة الجزائر، 2007، ص106.
- 14- **بوشير محمد أمقران**، قانون الاجراءات المدنية، نظرية الخصومة، الإجراءات الاستثنائية، ديوان المطبوعات، الجزائر، 2008، ص236.
- 15- **حسين السيد بسبوسي**، دور القضاء في المنازعات الإدارية، دراسة تطبيقية مقارنة للنظم القضائية في مصر وفرنسا والجزائر، عالم الكتب، مصر، 1981، ص48.

2/ المذكرات الجامعية

مذكرات الماجيستر

- 1- **وناس عقيلة**، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجيستر، قانون الإداري، كلية الحقوق والعلوم، ق جامعة، باتنة، 2006، ص36.
- 2- **ماجدة شهينازبودوح**، إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة الماجيستر، تخصص قانون عام، كلية الحقوق، بسكرة، ص58.

قائمة المراجع

- 3- **براحلية الزوبير**، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ، القانون العقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة-2008، ص2.
- 4- **لباشيش سهيلة**، رقابة التقاضي الإداري على إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع الدولة والمؤسسات، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2008، ص86.
- 5- **إراتن عبد الله**، ور القاضي الإداري في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، قانون الأعمال ، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2007، ص111.
- 6- **بودريعات محمد**، نزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة الجزائر، 2000، ص8، 6.
- 7- **نصيبي زهرة**، الاختصاص النوعي بين مجلس الدولة والمحاكم الإدارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 2012، ص138.
- 8- **بوزداد إدريس**، التعريف في مجال نزع الملكية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، في القانون ، تحولات الدولة، كلية الحقوق، جامعة معمري بتيزي وزو.
- 9- **بعوني خالد**، إجراءات تسوية نزاعات التعويض في نزع الملكية للمنفعة العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2003.

مذكرات الماستر

- 1- **لصلح سارة**، دور القاضي الإداري في منازعات الملكية للمنفعة العامة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، في الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سطيف، 2015، ص66، 67.

قائمة المراجع

2-أقاوة محمد، دور القاضي الإداري في مراقبة إجراءات التعويض عن نزع الملكية العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في حقوق ، قانون الجماعات المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013، ص18.

3-الوافي كمال ،حقوق المالك اتجاه الإدارة النازعة للملكية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قانون إداري كلية الحقوق، والعلوم السياسية ، جامعة بسكرة، 2004، ص01.

3المقالات

1-أحمد رحمان، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، المجلد4، العدد2، الجزائر 1944،ص27.

2-أحلام حراش، الاختصاص القضائي في منازعة التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة، دراسة مقارنة، مجلة العلوم القانونية والسياسية، منشورات جامعة حمة لخضر بالوادي، الجزائر، العدد 12، 2016، ص167.

4-النصوص القانونية

أ-النصوص الأساسية

-الداستير

1-دستور 1976، صادر بموجب أمر رقم 76-97، المؤرخ في 22 نوفمبر 1976، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 94، 1976.

ب-النصوص التشريعية

ب1-الأوامر

-أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر، يتضمن قانون المدني، المعدل والمتمم، للجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 78، صادرة في 30 سبتمبر 1975.

قائمة المراجع

ب2-القوانين

1-قانون رقم 90-25، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، عدد 49، صادرة في 18 نوفمبر 1990.

2-قانون رقم 91-11 مؤرخ في 25/05/1991، المتضمن قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 21 لسنة 1991، المعدل والمتمم بموجب قانون 2005.

3-قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، معدل ومتمم بالقانون رقم 08-14 مؤرخ في 20 يوليو 2008، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 44، 2008.

ت-النصوص التنظيمية

1-مرسوم تنفيذي رقم 93-1986، مؤرخ في 27 جوان 1993، يحدد كيفية تطبيق القانون أفريل رقم 91-11 مؤرخ في 17 أفريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 51 الصدر في أوت 1993، متمم بالمرسوم التنفيذي 08-202 ، مؤرخ 7 يوليو 2008، الجريدة الجزائرية للجمهورية الجزائرية، عدد 39 صادرة في 13/07/2008.

5-القرارات القضائية

أ-القرارات الإدارية المنشورة

قرار مجلس الدولة رقم 15869 المؤرخ في 12/07/2005، مجلة مجلس الدولة، العدد 07 سنة 2005.

ب-القرارات الغير المنشورة

قائمة المراجع

-قرار مجلس الدولة رقم 186808، صادر بتاريخ 2000/04/10

-قرار الغرفة الثانية بمجلس الدولة رقم 0303997، المؤرخ في 2006/07/12.

-قرار مجلس الدولة رقم 186808، المؤرخ في 2000/04/01

ثانيا: باللغة الفرنسية

La mesure jeune, le droit d'expropriation, 2eme Edition, économisa, paris, 2001,
p367.

الفهرس

الفهرس

.....05.....	المقدمة
الفصل الأول	
.....10.....	الأملاك العقارية المطلوب نزع ملكيتها في التشريع الجزائري
.....11.....	المبحث الأول: تعريف الأملاك والعقارات المطلوب نزع ملكيتها
.....12.....	المطلب الأول: تعريف الأملاك والعقارات المطلوب نزع ملكيتها
.....12.....	الفرع الأول: العقارات المطلوب نزع ملكيتها في الجزائر
....13	الفرع الثاني: الحقوق العينية العقارية المطلوب نزع ملكيتها في التشريع الجزائري
	الفرع الثالث: اختصاصات المحافظ المحقق في تحديد العقارات من أجل نزع
.....14.....	الملكية الخاصة في التشريع الجزائري
	المطلب الثاني: تعريف الملاك وأصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتهم
.....15.....	في التشريع الجزائري
	الفرع الأول: اختصاصات المحافظ المحقق في تحديد العقارات من أجل نزع
.....16.....	الملكية الخاصة
	الفرع الثاني: اختصاصات المحافظ المحقق في حالة وجود حائزين أو مستغلين
.....17.....	لا يحوزون سندات ملكيتهم
	المبحث الثاني: خصائص نزع الملكية وتقييم الأملاك المطلوب نزع ملكيتها
.....20.....	في التشريع الجزائري

الفهرس

.....21	المطلب الأول: خصائص نزع الملكية في التشريع الجزائري
.....22	الفرع الأول: طريقة استثنائية لتقييم الأملاك المطلوب نزع ملكيتها
.....24	الفرع الثاني: طريقة جبرية لتقييم الأملاك المطلوب نزع ملكيتها
...24	المطلب الثاني: قواعد تقييم الأملاك المطلوب نزع ملكيتها في التشريع الجزائري
.....24	الفرع الأول: شروط الضرر القابل للتعويض في التشريع الجزائري
.....25.....	أولاً: الضرر المادي
.....25.....	ثانياً: الضرر المباشر
.....26.....	ثالثاً: الضرر المؤكد
.....27.....	رابعاً: الضرر الحال
.....27.....	خامساً: الضرر المستقبل
.....27.....	سادساً: سلامة المركز القانوني للمضرور
.....28	الفرع الثاني: عناصر تقدير التعويض في التشريع الجزائري
.....29.....	أولاً: القيمة في تقدير التعويض
.....29.....	ثانياً: مشتملات العقار
.....30.....	ثالثاً: الاستعمال الفعلي للأملاك

الفهرس
الفصل الثاني

المنازعات القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية الخاصة في التشريع الجزائري

.....33.....	
	المبحث الأول: المنازعة القضائية في تقدير التعويض عن نزع الملكية الخاصة في
.....35.....	في التشريع الجزائري
.....35	المطلب الأول: إجراءات رفع دعوى التعويض في مجال نزع الملكية الخاصة
.....36	الفرع الأول: شروط قبول دعوى التعويض عن نزع الملكية الخاصة
.....36.....	أولاً: أطراف التعويض
.....37.....	1/ المستفيد من نزع الملكية
.....38.....	2/ السلطة النازعة للملكية
.....38.....	3/ المالك المنزوع ملكيته (المتضرر)
.....40.....	ثانياً: الجهة المختصة بتحديد التعويض
.....41	ثالثاً: أجل رفع دعوى التعويض عن قرار نزع الملكية
.....42.	1/ آثار الطعن في قرارات التعويض عن نزع الملكية
.....43	الفرع الثاني: إجراءات التقاضي في دعوى التعويض عن نزع الملكية الخاصة
.....43	أولاً: الطابع الكتابي لإجراءات تحديد التعويض عن نزع الملكية
.....43.....	1/ الطابع الكتابي للإجراءات
.....44.....	2/ الطابع الوجيه للإجراءات

الفهرس

.....45.....	ثانيا: التحقيق والحكم في دعوى التعويض
.....45.....	1/ إجراءات التحقيق
.....45.....	2/ إجراءات الجلسة والنطق بالحكم
	المطلب الثاني: دور القاضي في تسوية نزاعات التعويض الناشئة عن نزع الملكية
.....46.....	الملكفة
.....46.....	الفرع الأول: إجراء الصلح
.....47.....	الفرع الثاني: اللجوء إلى الخبرة لتقدير التعويض
.....47.....	أولا: تعيين الخبير وتحديد مهامه
.....47.....	1/ تعيين الخبير
.....48.....	2/ تحديد مهام الخبير
.....49.....	ثانيا: مباشرة الخبير لمهامه
.....49.....	1/ استدعاء الأطراف وسماعهم
.....50.....	2/ انتقال الخبير للمعاينة
.....50.....	ثالثا: سلطات القاضي تجاه الخبرة
.....52.....	الفرع الثالث: الانتقال إلى المعاينة
.....52.....	أولا: الأمر بالانتقال للمعاينة
.....53.....	ثانيا: إجراءات المعاينة
	المبحث الثاني: أحكام التعويض المستحق عن نزع الملكية للمنفعة العامة على

الفهرس

.....54.....	التشريع الجزائري
.....55.....	المطلب الأول: أشكال وخصائص التعويض
.....55.....	الفرع الأول: أشكال التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية في التشريع الجزائري.55
.....55.....	أولاً: التعويض النقدي
.....56.....	ثانياً: التعويض العيني
.....56.....	1/ إعادة اسكان مستأجري أو شاغلي المراد نزع ملكيتها
.....56.....	2/ عرض محلات معادلة على التجار والحرفيين والصناعيين المطرودين
.....56.....	من محلاتهم
.....57.....	الفرع الثاني: خصائص التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية في التشريع الجزائري
.....58.....	أولاً: التعويض العادل والمنصف
.....59.....	المطلب الثاني: أساس تحديد التعويض العادل والمنصف
.....59.....	الفرع الأول: مفهوم العدل والإنصاف في التشريع الجزائري
.....60.....	الفرع الثاني: محتوى التعويض لنزع الملكية في التشريع الجزائري
.....61.....	أولاً: التعويض الرئيسي
.....61.....	ثانياً: التعويضات التبعية
.....62.....	الفرع الثالث: دور القاضي الإداري في تكريس مبدأ العدل والإنصاف لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في التشريع الجزائري

الفهرس

.....62.....	أولاً: العدل هو أساس التعويض عن نزع الملكية
.....62	1/ موقف الدساتير الجزائرية من مبدأ التعويض العادل
.....63.....	2/ موقف القوانين من مبدأ التعويض العادل
.....64	ثانياً: دور القاضي في تجسيد مبدأ العدل في التعويض
.....67.....	الخاتمة

ملخص

يعتبر إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة عمل إداري وطريقة استثنائية لاكتساب أملاك وحقوق عقارية، ويعد حق الملكية من أبرز الحقوق الدستورية نظرا لما له من أهمية في حياة الأفراد والدولة ودورها الحيوي في شتي المجالات، باعتبار عنصر التعويض من أهم الضمانات المقررة لصاحب حق الملكية في مواجهة سلطة الإدارة في نزع العقارات والحقوق العينية. تحتل منازعة التعويض عن نزع الملكية مكانة مهمة باعتبارها دعوى وكغيرها من الدعاوى فهي تتطلب جملة من الشروط حتى يتم الفصل فيها، لعل أهمها أن ترفع الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة التي لها صلاحية النظر في المنازعة.

الكلمات المفتاحية:

- 1/ تعريف الأملاك والعقارات
- 2/ خصائص نزع الملكية
- 3/ قواعد تقييم الأملاك
- 4/ المنازعات القضائية
- 5/ دور القاضي
- 6/ أحكام التعويض

Abstract

The expropriation procedure for the public benefit is considered an administrative work and an exceptional way to acquire property and real estate rights, and the right to property is one of the most prominent constitutional rights due to its importance in the lives of individuals and the state and its vital role in various fields, considering the compensation component is one of the most important guarantees established for the owner of the right of ownership in the face of Management authority in the expropriation of real estate and in-kind rights.

A dispute for compensation for expropriation occupies an important position as a lawsuit, and like other cases, it requires a number of conditions in order to be settled, perhaps the most important of which is to file the lawsuit before the competent judicial authority that has the power to consider the dispute.

key words:

- 1 / Definition of property and real estate
- 2 / Expropriation properties
- 3 / Property valuation rules
- 4 / Judicial disputes
- 5 / The judge's role
- 6 / Provisions for compensation